

Haalbaarheidsstudie MFA Doornspijk

Opdrachtgever
Gemeente Elburg

Datum
6 maart 2024

Referentie
1680403-0068.1.0

Auteur(s)
Annemieke Nuiten
Michiel Otto
Ali Öztürk

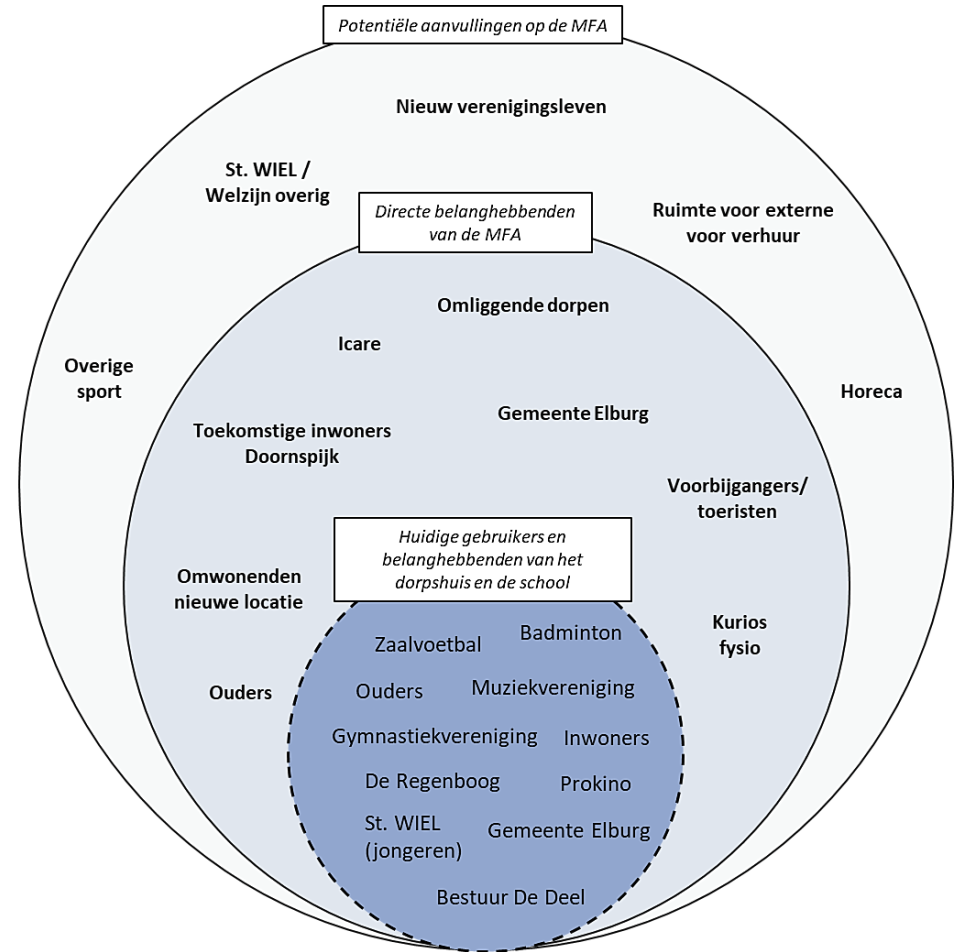


Voorwoord

Vanaf 2018 loopt er in Doornspijk een pilot over het omgevingsplan. Samen met de bevolking is een visiekaart opgesteld. Deze visiekaart geeft op hoofdlijnen en schetsmatig de ambities van Doornspijk aan. Een van die ambities is het vergroten van de leefbaarheid in het dorp. Doornspijkers willen een levendig dorpshart rondom het gebied van “De Deel”. Hierom is in 2022 vrijwel unaniem besloten voor de nieuwbouw van een MFA ter vervanging van De Deel. De werkgroep MFA Doornspijk, bestaande uit vrijwilligers van verschillende organisaties binnen Doornspijk en huidige gebruikers van De Deel, heeft het initiatief genomen om ten behoeve van de saamhorigheid en sociale cohesie, deze MFA te ontwikkelen. Veel verenigingen kennen immers dezelfde uitdagingen bij de exploitatie, namelijk subsidies, sponsoring, organisatiekracht, onderhoud, aantrekken en behouden van leden. Gezamenlijk optrekken onder één dak, samen met het onderwijs, zou voor in de toekomst de nodige stabiliteit kunnen bieden.

Het huidige dorpshuis dateert van 1968 en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Het gevolg is terugloop van het verenigingsleven en terugloop in gebruik van het dorpshuis. Om de leefbaarheid in stand te houden, zal het tij moeten keren.

Dit document is het resultaat van de eerste stap op weg naar een concreet uitgewerkt plan: het formuleren van de maatschappelijke missie die de betrokkenen voor ogen hebben en de meerwaarde die de MFA de lokale samenleving biedt. Immers, een MFA is meer dan ‘stenen’. Het is een plek waar inwoners samen activiteiten ontplooiën die de saamhorigheid en positieve energie versterken.



Inhoudsopgave

| | | | | | |
|-----------|--|-----------|--|--|--|
| 1. | Inleiding | 4 | | | |
| 1.1. | Aanleiding | 4 | | | |
| 1.2. | Ambities | 4 | | | |
| 1.3. | Participatie | 4 | | | |
| 2. | Maatschappelijke ontwikkelingen | 6 | | | |
| 2.1. | Inclusief en verbonden | 7 | | | |
| 2.2. | Positieve Gezondheid | 7 | | | |
| 2.3. | Groei | 7 | | | |
| 3. | Visie | 8 | | | |
| 3.1. | Metafoor | 8 | | | |
| 3.2. | De Kernwaarden | 9 | | | |
| 3.3. | De hoofdgebruikers en hun huisvestingsvisie | 9 | | | |
| 3.4. | De gemeenschappelijke missie | 11 | | | |
| 4. | Programmatisch samenwerken | 12 | | | |
| 4.1. | Samenwerking: van autonoom naar gezamenlijk | 12 | | | |
| 4.2. | Intensiteit samenwerking | 12 | | | |
| 4.3. | Ondernemerschap | 13 | | | |
| 5. | Ruimtelijk-functioneel | 14 | | | |
| 5.1. | De beoogde locatie | 14 | | | |
| 5.2. | Voorwaarden | 14 | | | |
| 5.3. | Wensen van de huidige participanten | 14 | | | |
| 5.4. | Ruimterelatieschema | 15 | | | |
| 5.5. | Ruimteprogramma | 15 | | | |
| 6. | Stedenbouwkundig concept | 17 | | | |
| 7. | Financiën | 21 | | | |
| 7.1. | Inleiding | 21 | | | |
| 7.2. | Belangrijkste uitgangspunten voor de investering | 21 | | | |
| 7.3. | Financieel overzicht | 22 | | | |
| 7.4. | Totale exploitatielasten | 22 | | | |
| 8. | Beheer, eigendom en exploitatie | 24 | | | |
| 9. | Conclusie en aanbevelingen | 26 | | | |
| | Bijlage 1: Beeldverslagen werksessies | 27 | | | |
| | Bijlage 2: Investeringskostenraming | 31 | | | |
| | Bijlage 3: Exploitatiekostenraming | 32 | | | |
| | Bijlage 4: Totale exploitatieraming MFA | 33 | | | |

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Doornspijk is een van de oudste dorpen van de Noordwest Veluwe met een hechte gemeenschap van ruim 4.000 inwoners en een agrarisch en kleinschalig karakter. Het was een zelfstandige gemeente tot en met 1973. De gemeente is grotendeels overgegaan naar de gemeente Elburg, deels naar de gemeente Oldebroek, en voor een klein deel naar de gemeente Nunspeet (dat betrof de buurtschap Hooge Bijssel). Het dorp bestaat uit meerdere buurtschappen.

Om ervoor te zorgen dat de ouderen (en jongeren) in Doornspijk een plek hebben om elkaar op te zoeken, hebben de inwoners van Doornspijk de handen ineen geslagen om een nieuw dorpshart te creëren waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten. Een plek waar ruimte is voor het verenigingsleven en gezelligheid naderhand.

1.2. Ambities

Een van de ambities is het versterken van de leefbaarheid door middel van de realisatie van een nieuwe MFA. Daarnaast zou de woningbouw een impuls moeten krijgen. Tevens is het de ambitie een MFA te realiseren waarin CBS de Regenboog een plek krijgt. De verplaatsing van de school naar de overkant van de provinciale weg is onderdeel van de breed gedragen wens om alle voorzieningen aan dezelfde kant van de weg te hebben. Dit minimaliseert het aantal oversteekbewegingen. Voor de school biedt een verhuizing voordelen in relatie tot de ambities van de school, te midden van de dorpsgemeenschap.

Een andere, belangrijke drijfveer achter de ontwikkeling van een nieuwe MFA is de technische staat van het huidige dorpshuis De Deel. Dit gebouw is sterk verouderd, heeft zeer hoge energielasten en achterstallig onderhoud. Nieuwbouw is te verkiezen boven een forse investering in een bestaand, functioneel verouderd gebouw.

Het project MFA is geslaagd als:

1. Er een nieuwe MFA staat waar de inwoners trots op zijn;
2. Waar zij naar toe gaan voor ontmoeting, gezelligheid en het verenigingsleven;
3. En kruisbestuiving tussen de verschillende partijen en het multifunctionele gebruik een meerwaarde vormt.

Niet alleen in Doornspijk, maar in heel Nederland groeit deze behoefte aan gemeenschapszin. Die groeiende behoefte is een reactie op ontwikkelingen in de afgelopen decennia die er voor zorgden dat een sterke (lokale) samenleving geen vanzelfsprekendheid meer was. Ondanks de behoefte aan een versterkte gemeenschapszin, lijkt de verbondenheid in onze samenleving af te nemen. Om die gemeenschapszin te stimuleren en invulling te geven, zijn gezamenlijke activiteiten nodig én een plek waar en waaromheen die activiteiten plaats kunnen vinden. MFA Doornspijk kan zo'n plek zijn. De MFA past ook bij het overheidsbeleid om steeds meer zelfredzaamheid te organiseren en ervoor te zorgen dat mensen elkaar stimuleren om activiteiten te ondernemen.

1.3. Participatie

De participatie startte in 2018 met het tekenen van een visiekaart. Samen met de bevolking is die visiekaart opgesteld met daarin de hoofdlijnen en schetsmatige ambities van het dorp. Het proces bestond uit twee inwonerbijeenkomsten en een (vanwege Corona) digitale ronde. Daarna heeft Spectrum Elan een draagvlakonderzoek gedaan naar de wenselijkheid van een MFA. Hiervoor hebben zij met 30 (Doornspijkse) stakeholders gesproken.

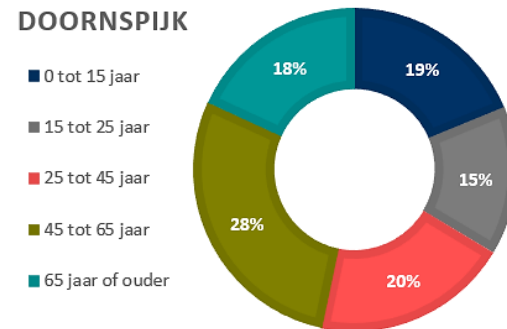
De klankbordgroep MFA Doornspijk heeft in december 2022 een advies uitgebracht aan het college om een MFA op de locatie Lageweg/Veldweg te realiseren in combinatie met woningbouw, waarbij het bestuur van De Deel bereid is de huidige locatie van De Deel in te brengen voor herontwikkeling.

Het college heeft de raad hierover geïnformeerd in de raadsbrieven van 1 maart 2022 en 27 juni 2022. Vervolgens heeft een werkgroep zich gebogen over de gewenste locatie en de mogelijke functies in een MFA. Het advies van de werkgroep en het daaropvolgende opleggen van de WVG zijn beschreven in de raadsbrief van 3 februari 2023.

Ook in het haalbaarheidsonderzoek is uitgebreid geparticipeerd. Direct bij de start van het onderzoek begin 2023 is begonnen met de participatie langs een enkele sporen.

1. Het eerste spoor was de participatie voor alle inwoners van Doornspijk. Zo heeft iedereen de gelegenheid gehad om zijn wensen en aandachtspunten in te brengen voor een nieuw dorps huis 'De Deel'. Tijdens een inwonersavond stond de functie en toekomst van de MFA in het algemeen centraal: wanneer heeft deze toegevoegde waarde voor de leefbaarheid, wat wil de inwoner treffen in de MFA, welke 'cross-overs' ziet men?
2. Spoor 2 betrof de participatie van gebruikers van De Deel. Een werkgroep bestaande uit huidige en toekomstige gebruikers heeft zich gedurende vier avonden gebogen over de functies, inhoudelijke programmering met nieuwe 'cross-over's', de ruimtestaat, de organisatiestructuur en de onderlinge samenwerking in een MFA. Om een goed toekomstbeeld te vormen zijn er ook individuele gesprekken met gebruikers gevoerd. Verder hebben zij een excursie gemaakt naar drie andere MFA's ter lering. De werkgroep heeft op de laatste avond ingestemd met de ruimtestaat en het vlekkenplan van het nieuwe MFA.
3. Spoor 3 is de bewonersparticipatie bij de Lageweg / Veldweg. Voor de stedenbouwkundige schets zijn twee bewonersavonden georganiseerd. Hierop waren alle direct omwonenden van de uitbreidingslocatie uitgenodigd. Beide avonden waren goed bezocht. Op de eerste avond zijn waarden van het gebied opgehaald en de randvoorwaarden voor een invulling. De tweede avond in september is een eerste concept besproken. De reactie van die tweede avond worden verwerkt in de definitieve stedenbouwkundige schets.

DOORNSPIJK



Figuur 1 – Wapen van Doornspijk

2. Maatschappelijke ontwikkelingen

De groeiende behoefte aan gemeenschapszin komt voort uit een aantal *algemene*, maatschappelijke trends:

- In de afgelopen decennia zijn door fusies en herindelingen grotere gemeenten ontstaan. De afstand tussen burger en bestuur is daarmee toegenomen. De band tussen beide is minder hecht en een gemeenschappelijke identiteit is minder vanzelfsprekend dan voorheen. De mensen in met name de dorpen en kleinere kernen identificeren zich niet of niet gemakkelijk met het grotere geheel. En de ondersteuning van een overheid die structuur en middelen biedt om letterlijk 'samen te leven' neemt eveneens af. De bestuurlijke aandacht moet immers verdeeld worden.
- De bevolking vergrijsst en vereenzaamt. Dit leidt tot maatschappelijke problemen die voorkómen kunnen worden wanneer mensen weer meer naar elkaar en in het bijzonder naar eenzame ouderen in de buurt omkijken. Ouderen weten verder niet altijd goed de weg te vinden naar zorg en andere ondersteuning. Ze zijn op zichzelf aangewezen en zeker in een wereld die digitaliseert, raken zij op achterstand. Een *gemeenschap* die let op ouderen, die activiteiten organiseert waarin mensen elkaar ontmoeten, die zorgt voor gezond eten en beweging en die praktische ondersteuning biedt zorgt ervoor dat ook deze generatie mee kan blijven doen in de samenleving. Een dergelijke gemeenschap houdt deze bevolkingsgroep vitaal! Dit scheelt veel tijd en inspanning van een *gemeente*.
- Gezinnen bestaan vaak uit tweeverdieners voor wie er weinig tijd en aandacht rest voor maatschappelijke activiteiten. Niettemin maken ze vaak wel graag deel uit van een lokale samenleving, alleen al om de kinderen te laten participeren. Sport en culturele activiteiten zijn belangrijke, drijvende krachten achter participatie.
- We brengen een steeds groter deel van onze tijd "zittend" door. Veel mensen krijgen onvoldoende beweging. Een actieve samenleving waarin sport en ontmoeting een belangrijke rol spelen brengt mensen letterlijk in beweging. Voor de één betekent dit meerdere malen per week samen sporten in teamverband (waar ze zich als individu alleen niet toe zouden zetten), voor de ander is een wandeling naar een plek van samenkomst al voldoende. Door samenwerking tussen de partners kan het aanbod op dit vlak verder worden versterkt en

uitgebouwd (denk b.v. aan valpreventie voor ouderen, nieuw sportaanbod voor jongeren etc.)

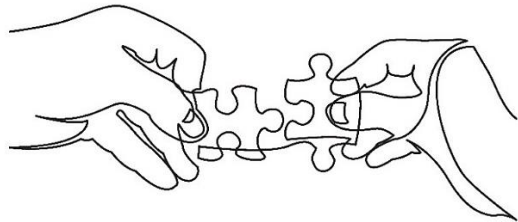
- Een samenleving die individualiseert heeft goede kanten en schaduwzijden. Vaak is individualisering een gevolg van een groeiend en verschillend opleidingsniveau. Mensen krijgen meer kansen om voor zichzelf keuzes te maken. Anderzijds kunnen sommige mensen ook hun doel in het leven kwijt raken. Welke betekenis heeft het leven als je het vooral voor jezelf leeft? Die mensen missen in een dergelijke samenleving anderen, die hun leven mede invulling geven.
- Aanvullend is de zorginfrastructuur een aandachtspunt. De eerstelijnszorg concentreert zich in toenemende mate in gezondheidscentra waarin verschillende disciplines samenwerken. Voor losse zorgpraktijken zijn de kosten vaak te hoog en wegen die niet op tegen het beperkte aantal patiënten dat in kleine kernen voor inkomsten kan zorgen. Samenwerking in de zorg én ondersteuning door vrijwilligers op basis van de gemeenschapszin kan de zorg overeind houden.
- Tot slot heeft de coronapandemie voor nieuwe inzichten betreffende het samen leven gezorgd. Door het coronavirus heeft het belang van sociale ontmoeting een nieuwe impuls gekregen en heeft men ervaren hoe belangrijk dergelijke sociale interactie is.

“Een Wijkontmoetingscentrum is een plek in de wijk waar bewoners uit de wijk elkaar ontmoeten, samen koffie drinken, de krant lezen en bijvoorbeeld een gezelschapsspel spelen. Burgers en organisaties organiseren er tal van activiteiten en bijeenkomsten, zoals een wijkrestaurant, bridgeavond of ruilbeurs. U kunt binnenlopen voor de ontmoeting met anderen, wanneer u een luisterend oor wilt vinden, of wanneer u zelf een initiatief wilt opstarten in uw wijk.”

De Wijkontmoetingscentra – Gemeente Elburg

2.1. Inclusief en verbonden

Inclusiviteit en verbondenheid is een tegenreactie op bovengenoemde ontwikkelingen, waarin men verder van elkaar verwijderd raakt. Een ontwikkeling die ook gemeente Elburg in de afgelopen jaren zag ontstaan. De mens heeft immers een intrinsieke behoefte aan contact en actief samenzijn. Het sociale contact zorgt ervoor dat mensen het gevoel hebben gezien te worden, dat ze hun leven samen met anderen vorm kunnen geven en mee kunnen blijven doen ongeacht leeftijd of aandoening. Het belang van een MFA wordt groter voor de versterking van een inclusieve, lokale samenleving. Onder invloed van individualisering en digitalisering is het voor steeds meer mensen moeilijker om aansluiting te houden met de maatschappij. Een centrale plek in het dorp is belangrijk: goed zichtbaar en laagdrempelig toegankelijk.



Inclusiviteit is een belangrijke pijler van sociaal domein van de gemeente Elburg. Het collegeprogramma 2022 – 2026 zegt daar het volgende over:

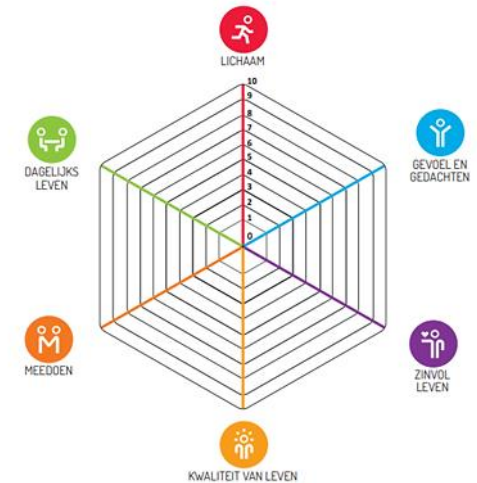
“Ieder mens telt. Iedereen moet mee kunnen doen. Een aspect van meedoen is toegankelijkheid te ervaren. Letterlijk, als in gebouwen én figuurlijk, als je welkom voelen in de gemeenschap. (...)”

De ontwikkeling van een MFA kan de basis vormen voor versterking van een inclusieve en verbonden samenleving. Een plek waar jong en oud mee kan doen. Een nieuw dorpshart voor iedereen.

2.2. Positieve Gezondheid

Het model van Positieve Gezondheid van Machteld Huber biedt goede aanknopingspunten voor een succesvolle MFA, in het bijzonder voor de dorpshuisfunctie.

In Positieve Gezondheid staat een betekenisvol leven centraal. Het richt zich niet op de ziekte of het probleem, maar op mensen zelf, op hun veerkracht en op wat hun leven betekenisvol maakt. Het draagt bij aan het vermogen van mensen om met de fysieke, emotionele en sociale uitdagingen in het leven om te gaan. En om zo veel mogelijk eigen regie te voeren.



De 6 dimensies van Positieve Gezondheid zijn lichaam, gevoel & gedachten, zinvol leven, kwaliteit van leven, meedoen en dagelijks leven. Aandacht voor de zes dimensies heeft een preventieve werking. Het zorgt ervoor dat mensen hun leven als zinvol ervaren én zodanig invullen dat het hun gezondheid ten goede komt.

2.3. Groei

Een bloeiende samenleving geeft ook draagkracht voor exploitatie van een MFA. Momenteel kent Doornspijk ruim 4.000 inwoners. Om het verenigingsleven op basis van vrijwilligerswerk op peil te houden of zelfs te doen groeien, om de school voldoende leerlingen te bieden, om teams van verschillende sporten te kunnen bemensen, om voldoende ‘klandizie’ voor zorgondernemers te hebben en dergelijke voorzieningen overeind te kunnen houden, is groei van de bevolking noodzakelijk. Maar die groei komt niet vanzelf. Los van de realisatie van woningen, is een actieve gemeenschap in combinatie met aantrekkelijke voorzieningen een vereiste om Doornspijk interessant te maken voor nieuwkomers én te houden voor jonge inwoners, die hun toekomst in het dorp zien.

3. Visie

MFA Doornspijk is één compleet geheel, omdat naast school, opvang en dorpshuis ook zorg, vereniging en beweging wordt aangeboden. Er zal een breed palet aan faciliteiten aanwezig zijn, waardoor het voor de inwoners laagdrempelig wordt om mee te doen en er voor iedereen wat te halen én te brengen valt. Door de combinatie van onderwijs, opvang en sport worden jonge kinderen aangemoedigd om meer te bewegen. De dorpshuisfunctie zorgt voor de verbinding tussen jong en oud, de verbinding tussen ouderen en beweging en de verbinding tussen sport en gezelligheid in de horeca. De MFA biedt ook vergader-, behandel- en spreekruimten die gedeeld worden door verschillende vaste gebruikers en verhuurd kunnen worden aan derden.

Het droombeeld is een MFA als een levendig en aantrekkelijk dorpshart naast het Hart van Thornspic. Eigentijds, waar iedereen zich welkom voelt. Alle partijen met zowel een eigen identiteit als een gezamenlijk aanbod aan activiteiten voor de inwoners. Voor vermindering van eenzaamheid door ontmoeting. Een huiskamer voor en door Doornspijk.

3.1. Metafoor

De gewenste sociale cohesie en verbondenheid is geen vanzelfsprekendheid voor de toekomst. Waar die er al is, zijn inspanningen nodig om deze te behouden. En waar nieuwe inwoners van buiten onderdeel van die structuur willen en moeten worden, is extra energie vereist. Allereerst moeten mensen de kar trekken. En daarnaast bieden goede, fysieke en centrale plekken de juiste randvoorwaarde om gezamenlijke activiteiten te ontplooiën, zodat de toekomst van een goede sociale structuur gewaarborgd is.

Enkele metaforen in de hiernavolgende paragrafen helpen om de kracht van een goede, fysieke en centrale plek te beschrijven.

Gildehuis

In de Middeleeuwen maakten vele vaklieden deel uit van een gilde. Ieder had zijn/haar werkplaats aan huis (thuiswerken zoals in Coronatijd is niet iets nieuws). Wanneer men elkaar wilde ontmoeten, trok men naar het 'gildehuis': een centrale plek in de stad of het dorp waar men vakgenoten trof voor advies, een luisterend oor of zomaar een plezierig gesprek. Het was de plek waar men samen de maaltijd nuttigde, plannen maakte, handelsreizigers met innovaties ontving, in opstand kwam tegen de zoveelste lokale belastingmaatregel en waar men het archief van het gilde bewaarde. Men liep er spontaan naar binnen of kwam er voor een georganiseerd evenement. Een bruisende plek!



Bijenkorf

Een bijenkorf geeft op een iets andere manier het bruisende karakter van de plek weer. Mensen vliegen in en uit. Er is een sterke koningin (of in het geval van een multifunctioneel centrum enkele hoofdgebruikers als dragers van het concept) die een bepaalde aantrekkingskracht heeft. Het bruist en zoemt (of 'zoomt' in deze tijd). De samenwerking binnen de bijenkorf is heel organisch. Ieder heeft zijn/haar eigen taak maar levert tegelijk een belangrijke bijdrage aan het geheel. Samen sterk. Onderlinge, intensieve communicatie is daarvoor cruciaal, zowel om de activiteiten op elkaar af te stemmen als om elkaar te informeren wat er buiten gebeurt (bijen maken met vluchten in bepaalde patronen aan elkaar duidelijk waar er voedsel te halen is).



‘De doldwaze dagen’

Denkend aan die andere Bijenkorf roepen de doldwaze dagen ook een toepasselijk beeld op. Door het jaar heen zijn er activiteiten in de ‘winkel’ maar de seizoenen kennen ook enkele hoogtepunten. Denk aan de nationale voorleesdagen i.s.m. de school, Koningsdag, de boerenmarkt, een sport- en beweegweek, plukdagen in de oogsttijd. Hier geldt bij uitstek: het gebouw en de plek ‘maken de gelegenheid’. De sportvoorzieningen, de professionals met hun kennis en ervaring, de huiskamer- of dorpshuisfunctie. We weten nu nog niet precies wat er in de toekomst allemaal kan en gebeurt, maar een ding is zeker: er kan veel!

Huiskamer

De MFA is het ankerpunt in het dorp. Laagdrempelig, uitnodigend, toegankelijk voor iedereen. Een kleurrijke plek voor jong en oud. Je vindt altijd iemand die de rol van huisvader of -moeder vervult: een luisterend oor van iemand waar je je verhaal kwijt kunt en die je op weg helpt als je met een vraagstuk zit. De huiskamer zorgt voor verbinding. Je treft er mensen voor een kop koffie en een praatje, professionele diensten, sport. Je kunt er spontaan naar binnen of voor georganiseerde evenementen. De spontane bezoeker voelt geen drempel om naar binnen te gaan maar voelt zich direct welkom. Net als in een huishouden komen alle lijntjes er bij elkaar. De MFA is als een huiskamer voor het dorp.

3.2. De Kernwaarden

Een MFA is veel meer een organisatie dan een gebouw. Essentieel is een goede samenwerking, zodat gemeenschappelijk gebruik en beheer in goede harmonie plaatsvindt. Belangrijk hierbij zijn gedeelde kernwaarden. Met gedeelde kernwaarden weet iedereen waar de MFA om draait en waar je het voor doet. De volgende kernwaarden behoren tot de MFA van Doornspijk:

EIGENTIJDS

ONTMOETEN

AANTREKKELIJK

EVENEMENTEN

De kernwaarde **EIGENTIJDS** staat voor flexibel, kwaliteit en duurzaam. Uitnodigend voor bewegen en multifunctioneel in ruimtegebruik.

De kernwaarde **AANTREKKELIJK** staat voor functioneel, groen en natuurlijk, aansluitend op de omgeving. Niet steriel, maar met een huiskamer gevoel.

De kernwaarde **ONTMOETEN** staat voor combinaties van jong en oud, samenwerking en toegankelijk voor iedereen.

De kernwaarde **EVENEMENTEN** staat voor het organiseren activiteiten, maar ook het vieren van een verjaardag of bruiloft in eigen vertrouwde dorp/omgeving.

3.3. De hoofdgebruikers en hun huisvestingsvisie

De kernwaarden zullen straks gedragen worden door de hoofdgebruikers van het gebouw, maar daarnaast heeft ieder ook hun eigen huisvestingsvisie. Als volgt de hoofdfuncties en hun verhaal.

1. Onderwijs

“Goed onderwijs en het kind van 0-13 jaar centraal in een rustige omgeving.”

Bijbehorende 5 kernwoorden:

- Vertrouwen
- Veiligheid
- Verantwoordelijkheid
- Verbinding
- Christelijke identiteit



2. Sport en vereniging

"De (sport) verenigingen in Doornspijk gaan voor competitie en recreatie. Gezelligheid voor, tijdens en zeker na de activiteiten in samenzijn met supporters/publiek, geeft de mogelijkheid tot ontmoeting met gelijkgestemden in ongedwongen sfeer."

Bijbehorende 5 kernwoorden:

Gezelligheid
 Competitie en recreatief
 Supporters/publiek – saamhorigheid
 Ontmoeting
 Ongedwongen

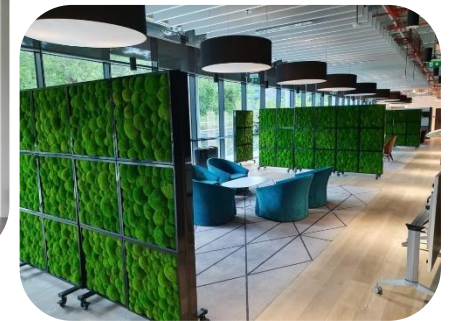


3. Zorg en Welzijn

"Een huis waarvan Doornspijk zegt; daar vinden activiteiten plaats voor mij/ons."

Bijbehorende 5 kernwoorden:

Samenwerken
 Dichtbij huis/thuis nabij
 Multifunctioneel
 Veiligheid/geborgenheid
 Uitnodigend/laagdrempelig



4. Dorpshuis

“Van faciliteren naar initiëren.”

Bijbehorende 5 kernwoorden:

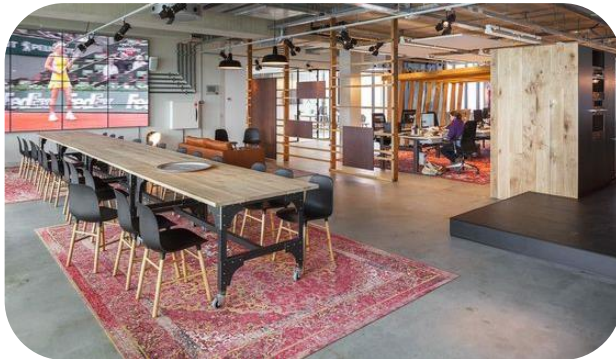
Huiskamer gevoel

Multifunctionele ruimte

Lage drempel, altijd open

Hangplek voor jong en oud

Sportzaal ook als conceptzaal



3.4. De gemeenschappelijke missie

De werkgroep heeft een eigen unieke maatschappelijke missie geformuleerd. Deze is ontstaan aan de hand van de kernwoorden. Hiermee is de basis gelegd voor de volgende stappen in het ontwikkelproces. Als volgt de gemeenschappelijke missie van MFA Doornspijk:

“MFA als bruisende plek en tevens huiskamer voor en door Doornspijk, passend in haar omgeving en met een divers aanbod aan activiteiten, toegankelijk voor iedereen en waar samenwerking vanzelfsprekend is”

Belangrijk aan de MFA is dat het een divers aanbod aan activiteiten biedt voor iedereen. Ouderen worden er digitaal wijzer tijdens het vragenuur met jongeren. In de avonden fungeert de MFA als dorpskroeg, wordt er gelachen aan de bar en heerst er bijvoorbeeld een natuurlijk rust. Het op peil houden van de eerstelijnszorg in een dorp zoals Doornspijk is niet vanzelfsprekend, maar de MFA biedt flexibele ruimten die ook door zorgverleners gebruikt kunnen worden, waardoor er meerdere malen per week een fysiotherapeut en het consultatiebureau spreekuur houden. Ook gebruikt de GGD de MFA als prikpost.

De sportverenigingen vinden in de MFA wat ze voor hun sportactiviteiten en verenigingsleven nodig hebben. Een goede sportzaal die voldoet aan de eisen om wedstrijden te organiseren, zodat ook verenigingen van buiten geregeld te vinden zijn in Doornspijk. Dit is een sportzaal van een net wat groter formaat dan een gymzaal voor bewegingsonderwijs in het basisonderwijs. Een sportzaal die in omvang vergelijkbaar is met de huidige maar dan weer kwalitatief geheel passend bij de eisen van deze tijd. Een sportzaal die duidelijk groter is dan de huidige is niet noodzakelijk noch gewenst. Het dorpshuis dient in de toekomst tevens dienst als sportkantine.

De verbinding met de natuur maakt Doornspijk uniek. Groen is een belangrijk thema voor de MFA. Het gebouw en de plek grenzen straks letterlijk aan natuur. Dit moet met elkaar hand in hand gaan. Niet alleen is er ruimte voor buitensport. Maar ook de schooldag zet zich voort in de buitenruimte. Kinderen leren letterlijk in en van het groen. De moestuin is leerzaam voor kinderen. Voor ouderen een prima manier om actief te zijn en hun rijke kennis van alles wat groeit en bloeit over te dragen.

De MFA kan vooral ook het begin- en eindpunt zijn van activiteiten die plaatsvinden in de omgeving. Concreet: denk aan een natuurwandeltocht begint en eindigt op deze locatie.

4. Programmatisch samenwerken

MFA Doornspijk zal bestaan uit verschillende 'disciplines' waarbinnen én waartussen samenwerking plaatsvindt. Hoewel de participanten ieder hun autonome activiteiten hebben, is hun visie er ook op gericht om samenwerking tot stand te laten komen en te bevorderen met als doel om vloeiende overgangen te creëren voor de bezoekers, vrijwilligers en beroepskrachten. Juist in de 'cross-overs' biedt een MFA meerwaarde voor de gebruikers en organisaties onder één dak.

Bij deze programmatische samenwerking denken we aan onderstaande zaken. De opsomming is niet-limitatief. De toekomst laat ruimte om (gezamenlijk) activiteiten te organiseren die nu nog niet voorzien kunnen worden. Belangrijk is dat alle betrokkenen een bepaalde ondernemersgeest hebben en met elkaar een bruisende MFA gaan realiseren.

Mogelijkheden voor 'cross-overs' in Doornspijk:

- Wijk-/buurtsport voor jongeren als samenwerking van Stichting WIEL en het onderwijs;
- Gezamenlijk koken voor jong en oud als samenwerking tussen het dorps huis, de Stichting WIEL en eventuele andere participanten; dit kan ook eenzaamheid onder ouderen tegengaan;
- Samenwerking tussen enkele sportverenigingen (gym, badminton, zaalvoetbal) biedt mogelijk de basis voor nieuwe vereniging, zodat ook bestuurlijke inzet gecombineerd en gedeeld kan worden.
- Projecten op gebied van muziek als samenwerking tussen muziekvereniging en het onderwijs; of samen met de gymvereniging uitvoeringen op muziek verzorgen;
- Kinderopvang in samenwerking met logopedie (op de plek in de MFA met ruimte voor medische/paramedische activiteiten) om kinderen met een leer- of ontwikkelachterstand te helpen.
- Kinderopvang en ouderen: voorleesmiddagen, samen koken en taarten bakken, Konings spelen.
- Kinderfysiotherapie als samenwerking tussen fysiotherapeut en het onderwijs.

4.1. Samenwerking: van autonoom naar gezamenlijk

De participanten in de MFA kennen zowel sociale, culturele als maatschappelijke activiteiten. Deze worden autonoom of in gezamenlijkheid uitgevoerd. Beiden hebben meerwaarde voor Doornspijk, want ondanks dat enkele vaste huurders c.q. hoofdgebruikers vooral activiteiten voor hun eigen doelgroep ontplooiën, leveren ze daarmee wel een belangrijke draagkracht voor de exploitatie van de MFA.

Autonome activiteiten kunnen ruimtelijk begrensd zijn (een bepaalde huurder heeft een ruimte volledig voor eigen gebruik) of in de tijd begrensd (een participant maakt gedurende een bepaald 'tijdslot' gebruik van bepaalde ruimten en voorzieningen in de MFA die op andere momenten weer ter beschikking staan voor anderen).

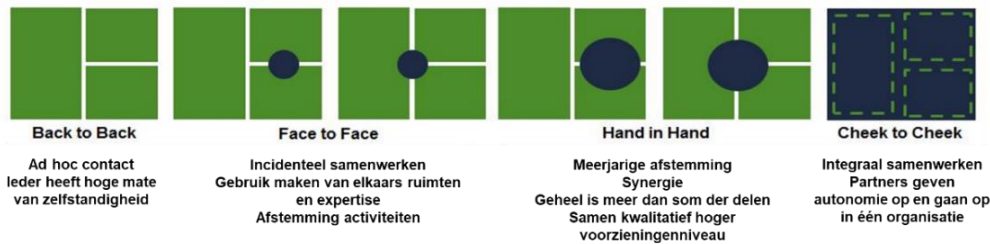
Er zijn in de toekomst ook activiteiten waarbij participanten samen optrekken en elkaar inhoudelijk versterken, zogenaamde 'cross-overs'. Als volgt een voorbeeld hiervan:

Programmatische samenwerking kan tot stand komen in duidelijk afgebakende perioden in het jaar: themaweken waarin cross-overs centraal staan. Maar de samenwerking is ook permanent. Dit kan een gezamenlijk bewegingsaanbod zijn, waardoor jong en oud gestimuleerd worden om te bewegen in de (buiten)ruimten die hiertoe uitnodigen.

Ook kan er uitwisseling ontstaan, waarbij jongeren digitale hulp bieden en ouderen de jongeren leren hoe je moet tuinieren in de moestuin. Een ander voorbeeld is gezamenlijke organisatie van evenementen. De participanten van de MFA als centrale plaats in de samenleving organiseren bijvoorbeeld jaarlijks de festiviteiten van Koningsdag, de boerenmarkt en een sport- en beweegweek.

4.2. Intensiteit samenwerking

Samenwerking kan dus in verschillende gradaties plaatsvinden. Participanten kunnen in beginsel een geheel eigen domein (zowel in ruimte als in tijd wordt er niets gedeeld) binnen een MFA hebben zonder verdere contacten met de anderen. Ze delen bij wijze van spreken alleen het dak en de vloer. Aan de andere kant van het spectrum ontstaat een geheel geïntegreerde organisatie waarin alle participanten opgaan. Beide uitersten zijn onwenselijk of onhaalbaar. De juiste synergie met tegelijkertijd voldoende flexibiliteit naar de toekomst haalt men uit tussenvormen. Onderstaande figuur schetst het spectrum.



De betrokken participanten binnen de werkgroep voor MFA Doornspijk hebben uitgesproken de samenwerking te zien in het 'face to face' model, waarbij deze naar mate de tijd vordert ietwat op kan schuiven richting het 'hand-in-hand' model. In hoeverre het daar naartoe kan bewegen verschilt per participant. Tussen sommige partijen zal deze samenwerking intensiever zijn dan bij anderen. Daarentegen hebben de opvang en de school uitgesproken zowel ruimtelijk als organisatorisch samen te willen werken.

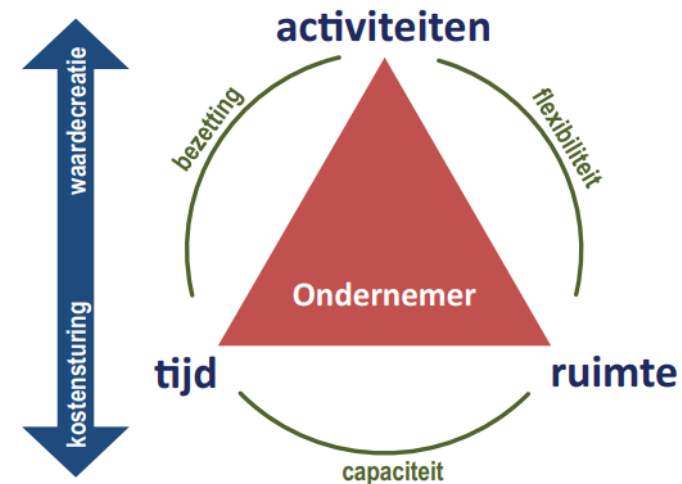
De overgang van 'face to face' naar 'hand in hand' gaat bijvoorbeeld om het structureel gezamenlijk aanbieden van activiteiten en programma's of door het gezamenlijk inkopen van diensten en het verzorgen van de ICT. Dit wordt vaak ondersteund door ook naar buiten één gezamenlijk merk te communiceren en inspanningen op het gebied van marketing & communicatie te bundelen. Ook kan men hiervoor de bemensing bundelen in een of meer ondersteunend(e) team(s).

4.3. Ondernemerschap

In de toekomst zullen in de MFA activiteiten plaats gaan vinden die nu nog niet zijn voorzien. Het is belangrijk de MFA zowel ruimtelijk als organisatorisch zo op te zetten dat er flexibiliteit is om nieuwe initiatieven onderdak te bieden en groei op te kunnen vangen. De MFA zal de functie van dorps huis, school en ontmoetingsplek hebben: mensen lopen er ongeorganiseerd en spontaan binnen. Ze vinden er een plek om een praatje te maken en voor een kop koffie. Zo komen ook nieuwe ideeën tot stand.

De afzonderlijke participanten kunnen zelf initiatieven ontwikkelen en daartoe ruimten huren bij de toekomstige exploitant. Ook kan de exploitant zelf initiatieven ontplooiën

om met evenementen en andere activiteiten inkomsten te genereren die terugvloeien naar de kas van de MFA. Voor een succesvolle MFA is ondernemerschap belangrijk: een goede balans tussen tijd, activiteiten en ruimte én een drijvende kracht achter nieuwe initiatieven met maatschappelijke en financiële meerwaarde.



Bron: MFA Lab

5. Ruimtelijk-functioneel

Multifunctionaliteit is de basis van een MFA. Het uitgangspunt is dat iedere participant naast eigen ruimten ook gebruik kan maken van diverse gezamenlijke ruimten of ruimten die andere participanten in gebruik geven. Daarbij moet gezocht worden naar een balans tussen eigen identiteit en gezamenlijke identiteit.

5.1. De beoogde locatie

In samenspraak met de klankbordgroep Doornspijk is gezocht naar de beste locatie voor een MFA. Daarbij is de klankbordgroep unaniem uitgekomen op de locatie langs de Lage- en Veldweg. Belangrijke overwegingen voor de klankbordgroep zijn geweest:

- Meer ruimte. Als de school meegaat, is de locatie De Deel te klein.
- Wellicht toekomstige ruimte voor sportvelden/evenemententerrein conform de visiekaart Doornspijk.
- Financiering. De vrijkomende locatie De Deel komt dan vrij voor woningbouw. Daarmee kan het MFA medegefinancierd worden.
- Parkeerruimte
- Met een nieuwe locatie kan het verenigingsleven onbelemmerd door gaan. Bij nieuwbouw op de huidige locatie ligt het verenigingsleven een hele tijd stil. Men zal een andere locatie moeten opzoeken. Dat is slecht voor het voortbestaan van de verenigingen.

Adviesbureau BRO heeft parallel aan het voorliggende onderzoek een stedenbouwkundig concept uitgewerkt met de daarbij behorende randvoorwaarden. In dit stedenbouwkundige concept is naast de toekomstige MFA ook woningbouw een onderdeel. De buurtfunctie van de nieuwbouw is een voorwaarde van de gemeente Elburg voor de realisatie van de MFA. Deze buurtfunctie vormt de cruciale schakel tussen het omliggende gebied en de integratie van de nieuwbouw in de toekomstige gebiedsontwikkeling en woningbouw. De connectie met de omliggende woningen is van groot belang en moet zorgen voor meer verweving met het nieuwe gebied. Meer informatie over het stedenbouwkundige concept van BRO valt te lezen in hoofdstuk 6.

5.2. Voorwaarden

Toekomstbestendigheid: het is belangrijk om een brede diversiteit aan activiteiten te blijven ondersteunen en aan te bieden in de MFA Doornspijk. Een passende schaal zorgt voor een toekomstbestendig gebouw. Rekening houdend met de wensen van de toekomstige gebruikers is gezocht naar een ruimtelijk programma met waar mogelijk synergievoordelen.

Imago en uitstraling: het ontwerp van de MFA moet aantrekkelijk zijn voor alle inwoners, jong en oud. De MFA dient als een huiskamer voor en door Doornspijk. Men moet zich er thuis en welkom voelen. Een eigentijdse, aantrekkelijke en bruisende plek die openheid uitstraalt.

Veiligheid en toegankelijkheid: het waarborgen van het gevoel van veiligheid, vooral bij de toegang, is mede door de combinatie van jonge en oudere gebruikers van belang. De MFA moet een veilige haven zijn voor de allerjongsten, geborgenheid bieden. Ook dient er rekening gehouden te worden met toegang voor mindervalide gebruikers.

5.3. Wensen van de huidige participanten

In samenspraak met de toekomstige gebruikers van de MFA heeft een eerste inventarisatie plaatsgevonden van de ruimtebehoefte. Tijdens deze inventarisatie zijn een aantal wensen op tafel gelegd. Deze wensen vormen de uitgangspunten voor de gebouwopzet. De uitgangspunten zijn als volgt:

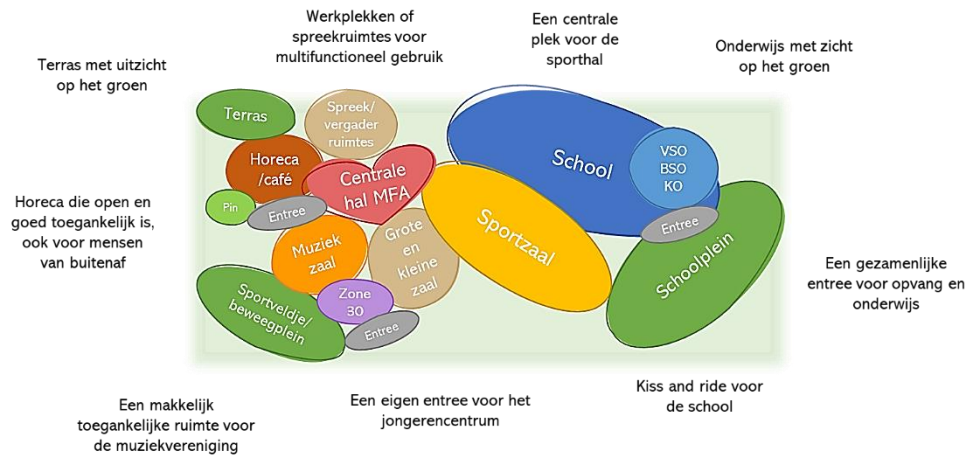
- de school en opvang hebben een eigen entree, zodat er zicht is op in- en uitgaande bezoekers, kinderen en/of medewerkers;
- de klassen worden niet gescheiden van elkaar door bouwlagen. Bij voorkeur is alles op de begane grond;
- de school en opvang staan in directe verbinding met buiten;
- het jongeren centrum heeft een eigen entree, die niet al te centraal gelegen is en beschutting biedt voor de jongeren;
- het voetbalveldje is er overdag voor gebruik door de kinderen en in de avond voor de jongeren. De goede verlichting voorkomt dat het een hangplek wordt;
- de MFA beschikt over drie spreekruimtes die door in- en externen gereserveerd kunnen worden naar behoefte. Overdag is dit bijvoorbeeld de fysiotherapie,

logopedie of sociale instanties. In de avonden biedt het ruimte voor de persoonlijke gesprekken van het jongerencentrum;

- de sportzaal ligt centraal in het geheel en is hiermee gemakkelijk toegankelijk voor alle gebruikers van de MFA;
- er is een aparte muziekzaal, zodat de muziekvereniging vrij kan repeteren. Voor grotere optredens is de gymzaal of aula van de school geschikt;
- de horeca heeft een huiskamer gevoel en nodigt uit om voor, tijdens en na sport elkaar op te zoeken. Een plek om samen naar sport te kijken, zoals een WK. Daarnaast heeft het ook een open uitstraling op een toegankelijke plek, zodat mensen van buitenaf zich uitgenodigd voelen om te stoppen en binnen te komen;
- de buitenruimte moet een aantrekkelijke plek voor jongeren bieden; het realiseren van een skatebaan zou een mooie impuls geven.

5.4. Ruimterelatieschema

De wensen resulteren in het onderstaande ruimterelatieschema:



5.5. Ruimteprogramma

Aan de hand van het ruimterelatieschema kan er bepaald worden hoeveel ruimteoppervlakte elke participant nodig heeft. Het gedeelte waar het onderwijs gebruik van maakt is gebaseerd op de modelverordening voor onderwijshuisvesting, waarbij er een extra lokaal is gerealiseerd met behulp van de inbreng van de grondwaarde van een perceel grond dat in bezit is van De Meent.

De ruimtebehoefte is als volgt:

| | aantal ruimten | aantal personen per ruimte | afm. ruimte (m2) | total nro ONDERWIJS (m2) | total nro OPVANG (m2) | total nro ZORG EN ZAKELIJK (m2) | total nro SPORT (m2) | total nro HORECA (m2) | total nro CULTUUR & WELZIJN (m2) | total nro ALGEMENE RUIMTE | total nro BEGANE GROND (m2) | total nro ONDERWIJS (m2) | total nro OPVANG (m2) | total nro ZORG EN ZAKELIJK (m2) | total nro SPORT (m2) | total nro HORECA (m2) | total nro CULTUUR & WELZIJN (m2) | total nro ALGEMENE RUIMTE | total nro te VERDIEPING (m2) |
|---|----------------|----------------------------|------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| | | | | begane grond | | | | | 1e verdieping | | | | | | | | | | |
| MFA Doorspijk | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A1 RUIIMTES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Centrale middenruimte MFA | 1 | 100 | | | | | | | | 100 | 100 | | | | | | | | 0 |
| Centrale entree school incl. garderobe | 1 | 30 | | 15 | 15 | | | | | | 30 | | | | | | | | 0 |
| Centrale multifunctionele hal | 1 | 85 | 85 | | | | | | | | 85 | | | | | | | | 0 |
| Thuisbasis onderbouw en bovenbouw | 5 | 50 | 200 | | | | | | | | 200 | 50 | | | | | | | 50 |
| Speellokaal kleuters | 1 | 85 | 85 | | | | | | | | 85 | | | | | | | | 0 |
| Personeelsruimte incl. garderobe | 1 | 8 | 25 | | | | | | | | 0 | 25 | | | | | | | 25 |
| Kantoorruimte | 3 | 1 | 10,5 | | | | | | | | 0 | 32 | | | | | | | 32 |
| Dagopvang | 1 | 22 | 77 | | 77 | | | | | | 77 | | | | | | | | 0 |
| VO en BSO | 1 | 12 | 42 | | 42 | | | | | | 42 | | | | | | | | 0 |
| Verschoonruimte | 1 | 2 | 12 | | 12 | | | | | | 12 | | | | | | | | 0 |
| Slaapruimte baby's | 2 | 5 | 12 | | 23 | | | | | | 23 | | | | | | | | 0 |
| Sportzaal | 1 | 400 | | | | 400 | | | | | 400 | | | | | | | | 0 |
| Toestellenberging | 1 | 75 | | | | 75 | | | | | 75 | | | | | | | | 0 |
| Tribune | 1 | 55 | | | | 55 | | | | | 55 | | | | | | | | 55 |
| EHBO-Ruimte | 1 | 10 | | | | 10 | | | | | 10 | | | | | | | | 0 |
| Kleedkamers | 2 | 15 | 35 | | | 70 | | | | | 70 | | | | | | | | 0 |
| Kleedkamers Scheidsrechters | 1 | 2 | 8 | | | 8 | | | | | 8 | | | | | | | | 0 |
| Behandeluimte | 1 | 2 | 20 | | 20 | | | | | | 20 | | | | | | | | 0 |
| Spreekkamer | 2 | 10 | | | | 10 | | | | | 10 | | | | | | | | 10 |
| Vergaderruimte | 2 | 25 | | | | 25 | | | | | 25 | | | | | | | | 50 |
| Grote (muziek)zaal 1 | 1 | 130 | | | | 130 | | | | | 130 | | | | | | | | 0 |
| Grote evenementenzaal 2 | 1 | 100 | | | | 100 | | | | | 100 | | | | | | | | 0 |
| Kleine zaal | 1 | 80 | | | | 80 | | | | | 80 | | | | | | | | 0 |
| Podium | 1 | 40 | | | | 40 | | | | | 40 | | | | | | | | 0 |
| Jongerencentrum (Zone30) | 1 | 40 | | | | 40 | | | | | 40 | | | | | | | | 40 |
| A2 ALGEMENE RUIIMTES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Keuken tbv les/workshops incl. magazijn | 1 | 30 | | 15 | | | | | 15 | | 30 | | | | | | | | 0 |
| Horeca keuken en bar | 1 | 50 | | | | | | | 50 | | 50 | | | | | | | | 0 |
| Magazijn tbv horeca | 1 | 30 | | | | | | 30 | | | 30 | | | | | | | | 0 |
| Beheerdersruimte / Congiërge | 1 | 8 | 8 | | | | | | 8 | | 8 | | | | | | | | 0 |
| Reproruimte | 1 | 12 | | | | | | | 12 | | 12 | | | | | | | | 12 |
| Berging Binnen (Onderwijs) | 2 | 40 | | | | 40 | | | | | 40 | | | | | | | | 0 |
| Berging Binnen (Muziek) | 1 | 40 | | | | 40 | | | | | 40 | | | | | | | | 0 |
| Berging binnen (Cultuur & Welzijn) | 1 | 20 | | | | 20 | | | | | 20 | | | | | | | | 0 |
| Aanvullende buurtvoorzieningen (geldmaat) | 1 | 9 | | | | 9 | | | | | 9 | | | | | | | | 0 |
| TOTAAL FUNCTIONEEL NUTTIG VLOEROPPERVLAK | | | | 448 | 169 | 30 | 563 | 80 | 425 | 109 | 1.824 | 119 | 0 | 0 | 55 | 0 | 100 | 0 | 274 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----|----|-----|------------|------------|-----------|------------|------------|------------|------------|--------------|------------|----------|--------------|-----------|----------|------------|-----------|------------|------------|
| B1 OVERIGE RUIMTEN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Toiletten kinderen | 2 | 3 | 12 | 12 | 12 | | | | | | | | | 24 | | | | | | 0 |
| Toiletgroep medewerkers | 1 | 2 | 6 | 3 | 3 | | | | | | | | | 6 | | | | | | 0 |
| Toiletgroep medewerkers / bezoekers | 2 | 4 | 12 | | | | | | | | | | | 12 | | | | | 12 | 12 |
| Miva-toilet | 2 | 1 | 5 | 5 | | | | | | | | | | 5 | | | | | 5 | 0 |
| Werk-/Schoonmaakkast | 2 | | 5 | | | | | | | | | | | 5 | | | | | 5 | 5 |
| SUBTOTAAL OVERIGE RUIMTEN | | | | 25 | 15 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 22 | 62 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 17 | 17 |
| C1 VERKEERS- EN TECHNISCHE RUIMTEN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Entree incl garderobe | 1 | | 40 | | | | | | | | | | | 40 | | | | | | 0 |
| Verkeersruimte | 1 | | 27 | | | | | | | | | | | 11 | | | | | | 27 |
| Technische ruimten (samenvoegen) | 1 | | 11 | | | | | | | | | | | 4 | | | | | | 11 |
| SUBTOTAAL FNO - NVO | | | | 63 | 24 | 4 | 79 | 11 | 60 | 55 | 295 | 17 | 0 | 0 | 8 | 0 | 14 | 0 | 38 | 38 |
| SUBTOTAAL NETTO VLOEROPPERVLAK | | | | 536 | 208 | 34 | 642 | 91 | 485 | 186 | 2.182 | 135 | 0 | 0 | 63 | 0 | 114 | 17 | 329 | 329 |
| TARRA VLOEROPPERVLAK tov nvo | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| constructie, wanddikte | 10% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| subtotaal | | | | 54 | 21 | 3 | 64 | 9 | 48 | 19 | 218 | 14 | 0 | 0 | 6 | 0 | 11 | 2 | 33 | 33 |
| TOTAAL BRUTO VLOEROPPERVLAK | | | | 589 | 228 | 38 | 707 | 100 | 533 | 205 | 2.400 | 149 | 0 | 0 | 69 | 0 | 125 | 19 | 362 | 362 |
| Buitenterrein | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Buitenruimte kinderdagverblijf | 1 | 22 | 66 | | | | | | | | | | | 66 | | | | | | 0 |
| Buitenruimte Onderwijs | 1 | 95 | 285 | | | | | | | | | | | 285 | | | | | | 0 |
| Buitenruimte BSO | 1 | 12 | 36 | | | | | | | | | | | 36 | | | | | | 0 |
| Buitenberging | 1 | | 30 | | | | | | | | | | | 30 | | | | | | 0 |
| Trap/bewegingsveldje | 0 | | 200 | | | | | | | | | | | 0 | | | | | | 0 |
| Moestuin | 1 | | 30 | | | | | | | | | | | 30 | | | | | | 0 |
| Buitenterras horeca | 1 | | 50 | | | | | | | | | | | 50 | | | | | | 0 |
| Totaal buitenterrein | | | | | | | | | | | | | | 497 | | | | | | 0 |
| FOOTPRINT (incl. strook 1,5m en excl buitenruimte) | | | | | | | | | | | | | | 2.692 | | | | | | 33 |
| FOOTPRINT (incl. strook 1,5m en incl buitenruimte) | | | | | | | | | | | | | | 3.144 | | | | | | 33 |

Parkeerbalans

Bij de ruimtestaat hoort ook een parkeerbalans. Voor de school en de kinderopvang is het van belang dat ouders die hun kinderen met de auto brengen en ophalen tijdelijk hun auto kunnen parkeren. Tevens dienen er voldoende parkeerplekken voor personeel en bezoekers van de MFA te zijn, zoals voor zorg, sport of horeca, maar ook voor de nieuwe omwendingen van het plan. Deze parkeerplekken zijn hiermee multifunctioneel inzetbaar voor alle gebruikers én bewoners. Gezien het verschil in gebruikstijden zullen de parkeerplekken overdag vooral gebruikt worden door de school, de kinderopvang en kantoorfuncties, en gedurende de middag en de avond steeds vaker bezet worden door de diverse verenigingen, omwonenden en de dorpshuisfunctie. De parkeerbalans maakt deel uit van het stedenbouwkundig concept en is te vinden in het volgende hoofdstuk.

Buitenruimte

De buitenruimte van de MFA zal door verschillende participanten gebruikt worden en is hierom divers in inrichting. Voor het onderwijs is er een aparte buitenruimte, welke ingericht is voor beweging en spelen. Daarnaast hebben ze een eigen buitenberging voor materialen. Het trapveldje en de moestuin zijn daarentegen gedeeld, zodat er gedeeld gebruik kan ontstaan met senioren en jongeren. Naast de entree voor onderwijs en opvang, hebben ook het jongeren centrum en de algemene functies van de MFA (dorpshuis, horeca én werken) een eigen entree. Beide zullen passend worden ingericht. Voor het jongeren centrum is dit beschut en eenvoudig. Voor het algemene deel van de MFA is dit open en uitnodigend.



6. Stedenbouwkundig concept

Het stedenbouwkundig concept: groen en autoluw

Het stedenbouwkundig concept onderscheidt zich van omliggende woonwijken in Doornspijk door de autoluwe en groene opzet van de wijk. Basisgedachte is gebaseerd op 'wonen in het groen' in een kindvriendelijke wijk waar maximaal ruimte is voor groen, water, wandelen en fietsen; en waar de ruimte voor de auto beperkt blijft. Dat betekent dat de openbare ruimte niet wordt gevormd door straten waar auto's rijden en waar langs geparkeerd wordt, maar waar groen, water en wandelpaden de openbare ruimte bepalen. Om tot dit concept te komen is gekozen voor één collectief parkeerterrein centraal in de wijk. Omliggende straten blijven hierdoor autovrij/autoluw.

MFA

Dorpsrand als unieke kwaliteit

Om de unieke kwaliteit van de locatie aan het landschap beleefbaar te maken voor het hele dorp is gekozen om de MFA aan de nieuwe dorpsrand te plaatsen. Deze unieke locatie vormt dé ontmoetingsplek van Doornspijk, waarbij de relatie tussen het dorp en het landschap centraal staat. Zo wordt ingezet om de dorpsrand niet te privatiseren met woningbouw (en daarmee de relatie/uitzicht op het buitengebied voor enkele bewoners te toegankelijk te houden), maar juist in te zetten als dé ontmoetingsplek. Zo kan iedereen in de toekomst genieten van het uitzicht over het open polderlandschap.

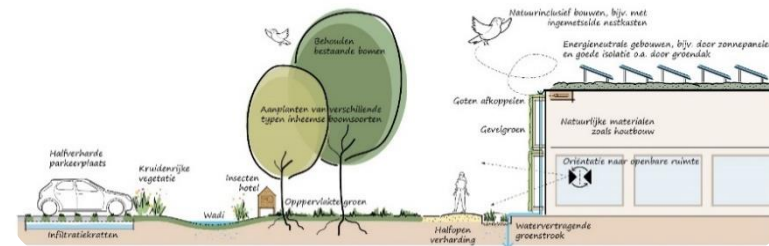


Overlast op huidige woningen beperken

Tevens wordt hiermee gezorgd dat er voldoende afstand is tussen het MFA en de huidige woningen aan Veldweg/Lageweg. Dit beperkt overlast (geluid, verkeer, bouwhoogte, aanzicht, etc.) voor huidige bewoners.

Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

Van belang is dat het MFA een natuurlijke en landelijke uitstraling krijgt zodat het qua beeldkwaliteit past in de omgeving. Door de ligging aan de dorpsrand en weidevogelgebied dient het een natuurvriendelijk aanzicht te hebben. Gedacht kan worden aan natuurinclusief bouwen met houtbouw, groendak, groengevels, vogelkasten, etc.



Ontsluiting

De indicatieve looppoutes in de wijk tussen het MFA en omliggende wijken zijn zo afgestemd dat leerlingen en bezoekers het MFA veilig kunnen bereiken. Ook de indicatieve aparte fietsroute zorgt voor een optimale bereikbaarheid per fiets. Het parkeerterrein is gelegen op loopafstand van het MFA. Halen en brengen (kiss&ride) zijn zo gelegen dat deze minimale afstand kennen tot de basisschool.

Buitenruimte

Rondom het MFA is ruimte gereserveerd voor diverse buitenruimtes voor zowel onderwijs (417m²: kinderdagverblijf, onderwijs, BSO, buitenberging) als het dorpshuis/sport (280m²: trapveldje, moestuin, terras). Voor de leefbaarheid van de wijk is het van belang dat de buitenruimtes publiekelijk toegankelijk zijn, ook na schooltijd.

Ook een deel van parkeerterrein zou mogelijk gebruikt kunnen worden als speelvoorziening tussen bepaalde tijden.

Groen, water en zichtlijnen

Landschappelijke ingepaste dorpsrand

De groenstructuur van de wijk is gevormd door een robuuste groenblauwe rand naar het buitengebied toe. Deze is belangrijk als zachte overgang naar het weidevogelgebied met water en lage bomen. Het landschapsontwikkelingsplan biedt principes voor een goede landschappelijke inpassing van de dorpsrand. Ook het MFA dient onderdeel te zijn van de landschappelijke inpassing. In deze dorpsrand ligt een wandelpad/struinp pad zodat het open landschap beleefbaar blijft in de toekomst. De bestaande boerenerven aan de Lageweg 2 en 4 krijgen een omringende groenbuffer met houtwal, zodat deze als boerenerven herkenbaar blijven, en om de overgang van coulissenlandschap naar open poldergebied te benadrukken. Belangrijke zichtlijnen zijn vanaf de Veldweg en over de sloten.



Sloten en Klarenbeek

Daarnaast vormen een aantal bestaande sloten onderdeel van de groenstructuur. Door deze sloten te verbreden en in een robuuste groenstrook te leggen, blijft het eeuwenoude verkavelingspatroon herkenbaar voor de toekomst. Aan de Veldweg wordt de Klarenbeek in een brede groenzone gelegd om de beekzone te versterken (en als onderhoudsstrook). Tevens biedt deze groenzone een groenbuffer vanaf de bestaande woningen aan de Veldweg naar de nieuwbouw toe. De sloten en

Klarenbeek kennen flauwe taluds en natuurvriendelijke oevers. Om het water beleefbaar te maken, zijn voldoende wandelpaden en houten bruggetjes.

Bomen

Van belang is dat in de wijk nieuwe bomen worden aangeplant en bestaande bomen behouden blijven. Hierbij dient rekening gehouden te worden met specifieke voorwaarden voor bomen de dorpsrand, in verband met weidevogelgebied.

Verkeer en parkeren

Verkeersveilig en kindvriendelijk

Gekozen is voor een zeer onderscheidend verkeerconcept waarbij de auto zo veel mogelijk gescheiden wordt van fiets- en wandelroutes. Hierdoor ontstaan een kindvriendelijke autoluwe wijk waar de auto te gast is. Zo wordt ingezet op een verkeersveilige wijk. Dat is belangrijk in verband met de komst van de basisschool en het dorpshuis.

Centrale collectieve parkeervoorziening

Centraal in de wijk ligt een centraal collectieve parkeervoorziening. De centrale ligging zorgt ervoor dat alle woningen en het MFA op loopafstand van het parkeerterrein ligt. Door deze opzet zorgen we ervoor dat de woonstraten vrij blijven van geparkeerde auto's. Tevens wordt zo optimaal ingezet op dubbelgebruik (tussen wonen en MFA) van het parkeerterrein. Een eerste parkeerbalans laat zien dat 128 parkeervakken nodig zijn, waarvan 17 voor het halen en brengen van leerlingen (kiss and ride).

Van belang is dat het parkeerterrein door de maat en schaal een groene omranding krijg met bomen en hagen. Ook het terrein zelf dient zo veel mogelijk groen ingericht te worden, bijvoorbeeld met grasbeton. Ook kan de combinatie worden gezocht met zonnepanelen.

Ook is het mogelijk om een deel van het parkeerterrein in te richten als speel- en beweegvoorziening. Zo wordt efficiënt gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte. Zo is op bepaalde tijden van de dag (overdag wanneer bewoners grotendeels niet thuis zijn) een deel van het parkeerterrein een speelvoorziening, en op andere tijden (avond en nacht) een parkeerterrein (roze arcering in kaart).

De parkeervoorziening krijgt een enkele aantakking op de Lageweg/Veldweg. Dit om verkeer door omliggende woonwijken te voorkomen.

Wandel- en fietsroutes en auto te gast (rode stippellijnen in kaart)

Ingezet wordt op een fijnmazig netwerk van wandelpaden in het groen, gescheiden van autoverkeer. Wandelen en fietsen staan centraal in de wijk. Met de komst van het MFA met basisschool is het essentieel dat leerlingen veilig lopend en fietsend (zelfstandig) naar school kunnen komen. De indicatieve ligging van wandelroutes zijn zo bepaald dat dit het geval is. Aan de Veldweg en Lageweg dienen voetgangersoversteekvoorzieningen te komen om de veiligheid te borgen.

Om het MFA voor fietsers optimaal bereikbaar te maken is het een mogelijkheid om een centrale fietsroute in de wijk te leggen die het MFA verbindt met omliggende wijken. Ook met het oog op het bieden veilige fietsroute voor leerlingen die mogelijk vanuit het buitengebied komen. De fietsroute kan mogelijk een aansluiting vinden op de W. Vinckeweg, zodat vanaf de N310 alle basisscholen in het dorp met een veilige fietsroute verbonden zijn. Daarbij dient opgemerkt te worden dat een deel van de indicatieve fietsroute over privégrond (eigen weg) gaat (de schets geeft een indicatieve route aan). De auto is te gast op deze fietsroute (bijvoorbeeld als fietsstraat).

Rondom de woningen liggen 'shared space' stoepen die voldoende breedte (3m) kennen voor incidenteel autoverkeer, zoals postbezorging of hulpdiensten. De auto is hier te gast. Op die manier zijn de woningen altijd bereikbaar.

Auto-ontsluiting (grijze stippellijnen in kaart)

Om auto-ontsluitingen te beperken en verkeersoverlast op omliggende woonwijken te voorkomen is gekozen voor één centrale parkeervoorziening met één indicatieve ontsluiting aan de Lageweg/Veldweg. Hiermee is de auto-ontsluiting aangetakt op de kortste route naar de N310 via de Veldweg. Om mogelijk sluipverkeer op de (smalle) Lageweg te voorkomen kan gekozen worden voor aanvullende verkeersmaatregelen in de omgeving, zoals een autoluwe inrichting van de Lageweg (bijvoorbeeld als éénrichtingsstraat) (rode lijn in kaart). Het effect van de ontwikkeling op omliggende wegen dient in een vervolgfase onderzocht te worden. Dit om de leefbaarheid van omliggende woonstraten zo min mogelijk aan te tasten. Uitkomsten van vervolgonderzoek kan de indicatieve ontsluiting wijzigen.

Duurzaamheid en klimaatadaptief

De groenblauwe structuur met wandelpaden en een onderscheidend verkeersconcept vormt de basis voor een duurzame en klimaatadaptieve wijk. Deze natuurlijke uitstraling dient doorgetrokken te worden in nieuwbouw door in te zetten op klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen van het MFA en woningen: houtbouw, groendak, groengevel, water opvangen, vogelkasten, etc.

In de buitenruimte wordt gestreefd om zo veel mogelijk ruimte te bieden aan spelen en bewegen. Enerzijds door in te zetten op wandelen en fietsen; anderzijds door diverse speelvoorzieningen te maken. Daarbij is het van belang voor de algehele uitstraling van de wijk dat speelplekken natuurvriendelijke inrichting krijgen. Ook sloten en wadi's kunnen gecombineerd worden als speelplek.

Als volgt de schets van het stedenbouwkundige concept:

7. Financiën

7.1. Inleiding

Voor het bepalen van de financiële kant van de haalbaarheid van de realisatie van de MFA zijn de eenmalige kosten voor de investering uitgerekend evenals de toekomstige jaarlijkse lasten.

De 'investeringskosten' geven de totale kosten weer om de MFA te bouwen. Deze omvatten in grote lijnen:

- Grondkosten: voor aankoop van het perceel;
- Bouwkosten: de feitelijke kosten die je betaalt aan een of meer aannemers om het gebouw te realiseren;
- Inrichtingskosten: vaste inrichting is opgenomen in de bouwkosten maar voor losse inrichting (hoofdzakelijk los meubilair) gaan we ervan uit dat deze uit de exploitatie
- Bijkomende kosten: voor diverse onderzoeken en (technische) adviezen, het programma van eisen, het ontwerp en de procesbegeleiding;
- Belastingen: omzet- en bijzondere belastingen (hier niet van toepassing).
- Onvoorzien: om diverse risico's af te dekken;
- Eventuele kosten voor financiering van de grond of de bouw (hier niet van toepassing).

De jaarlijkse *gebouwgebonden* 'exploitatiekosten' geven weer wat de eigenaar en eventuele exploitant/gebruiker(s) jaarlijks kwijt zijn aan de instandhouding en gebruik van de MFA (eventueel nader onderling te verdelen). Deze jaarlijkse lasten gerekend vanaf jaar 1 van ingebruikname gedurende de levensduur van 40 jaar bestaan in grote lijnen uit:

- Huisvestingslasten (Onderhoud, schoonmaak, belastingen en verzekeringen);
- Verbruiken (elektra en water; gas is niet van toepassing);
- Kapitaalslasten van de investering (rente en afschrijving);

De kosten van de eenmalige investering (de investeringskosten) zijn dus verwerkt in de jaarlijkse lasten. Het saldo van de opbrengsten en kosten van de bedrijfsvoering (denk aan horeca, verhuur, salarissen, administratieve kosten, communicatie, ICT e.d.) zijn hierin nog niet meegenomen (zie hiervoor par. 7.4).

7.2. Belangrijkste uitgangspunten voor de investering

Enkele aspecten van het gebouw zijn sterk van invloed op de hoogte van de investeringskosten. Voor de MFA gelden de volgende uitgangspunten:

Duurzaamheid:

- Energieneutraal en gasloos gebouw;
- Bouw op basis van circulaire principes;

Op deze manier realiseert de gemeente een MFA die toekomstvast is richting 2030 en 2050 gelet op de doelstellingen voor de reductie van de CO₂-uitstoot die voortkomen uit de Klimaatwet (inclusief de geldende doelstellingen voor het onderwijshuisvesting). De gemeente geeft hiermee op de juiste wijze invulling aan haar maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Financieel:

- Berekeningen op basis van gangbare kengetallen en prijsniveau per 1 januari 2024; het uitgangspunt is een gebouw dat voor alle functies voldoet aan de kwaliteitsnormen van het Bouwbesluit;
- Loon- en prijsstijgingen meegenomen tot aan oplevering (gem. 3,5%);
- 3% rekenrente voor investering en 21% btw.

Ruimtelijk-functioneel:

- Realisatie van de MFA conform het ruimteprogramma (2.761 m² bvo);
- Groene buitenruimte t.b.v. school/kinderopvang;
- Parkeerruimte maakt deel uit van de collectieve ruimte van de locatie Veldweg/Lageweg en maakt geen deel uit van de investering. Er wordt in het stedenbouwkundig plan wel voorzien in voldoende parkeerruimte conform de gemeentelijke parkeernorm inclusief een kiss & ride strook voor de school.

Planning:

- Start voorbereiding (ontwerpfase): juli 2024
- Start bouw: januari 2026
- Oplevering en ingebruikname: juli 2027

De planning is belangrijk voor het bepalen van de hoogte van de loon- en prijsstijgingen gedurende het ontwerp- en bouwproces.

7.3. Financieel overzicht

In de bijlagen treft men een uitgebreider overzicht van de investeringskosten en exploitatielasten. Samengevat zijn die als volgt:

| | Nieuwbouw MFA incl. onderwijs Locatie Veldweg/Lageweg |
|--|--|
| Vloeroppervlak (bruto) | 2.761 m2 bvo |
| Bouwkosten excl. btw | € 7,4 mln |
| Investeringskosten incl. btw | € 12,5 mln |
| Bouwkosten per m2 bvo (excl. btw) | € 2.677 |
| Investeringskosten per m2 bvo (incl. btw) | € 4.535 |
| Kapitaallasten per jaar | € 526.000 |
| Overige lasten gebouw per jaar (onderhoud, schoonmaak, verzekeringen, belastingen, water, elektra) | € 134.000 |
| Totale gebouwgebonden exploitatielasten per jaar (vanaf jaar 1 / incl. btw) | € 660.000 |
| Totale gebouwgebonden exploitatielasten per m2 bvo per jaar (incl. btw) | € 239 |

7.4. Totale exploitatielasten

Bedrijfsvoering, verhuur en horeca

Met de gebouwgebonden exploitatielasten is het financiële beeld van de MFA nog niet compleet. De kosten en opbrengsten uit de bedrijfsvoering van de MFA moeten we hier nog aan toevoegen. Onder die bedrijfsvoering vallen de horeca, de verhuur van ruimten en diverse kosten zoals salarissen, administratieve kosten, communicatie, ICT e.d.

In grote lijnen zullen de volgende partijen op basis van huur gebruik gaan maken van de MFA:

- De basisschool, op basis van een nader uit te werken huurovereenkomst;
- De kinderopvang: wij gaan in principe uit van huur op commerciële basis zoals dat in Nederland voor kinderopvang gebruikelijk is. Tegelijkertijd kennen wij de wens van basisschool De Regenboog en de kinderopvang om als IKC samen verder te gaan. Wij kunnen momenteel nog niet vooruitlopen op alternatieve afspraken die tussen De Regenboog, de kinderopvang en de gemeente gemaakt worden voor de bekostiging van het ruimtegebruik.
- Muziekschool als vaste gebruiker en huurder;
- Diverse sportverenigingen;
- Bewegingsonderwijs (momenteel verrekenen De Deel en gemeente de kosten voor het ruimtegebruik voor het bewegingsonderwijs; welke overeenkomst er in de toekomst zal zijn, is nog niet duidelijk)

Dekking

Het exploitatiemodel is verder gebaseerd op een opzet die HEVO voor verschillende andere MFA's toepast en waarin diverse kosten voor de bedrijfsvoering zijn opgenomen. We geven op die manier in feite een begroting voor de MFA weer die 'onder aan de streep' een tekort laat zien waarvoor er dekking gezocht moet worden. Die dekking bestaat allereerst uit de dekking voor de realisatie van de onderwijshuisvesting in de MFA. Het integraal huisvestingsplan van de gemeente (dat momenteel herijkt wordt) geeft die dekking aan. Echter, die dekking hebben wij nog niet op kunnen nemen in de doorrekening van de exploitatielasten. De dekking kan verder bestaan uit een exploitatiebijdrage van de gemeente, echter niet nadat er een maximale inspanning van alle partijen gepleegd is om de investering zoveel mogelijk

te dekken met andere financieringsbronnen dan gemeentelijke investeringsbegroting (denk aan het aanboren van fondsen, subsidies, bijdrage vanuit de gemeenschap etc.). Immers, hoe lager de initiële investering, hoe lager de kapitaalslasten en hoe gunstiger de totale exploitatie uitpakt. Ook deze dekkingsmogelijkheden zijn nog niet in exploitatieraming meegenomen: een belangrijk punt voor de volgende stap in het ontwikkelingsproces.

Onderwijs en kinderopvang

In de huur die de school voor het ruimtegebruik betaalt, gaan we uit van alleen de kosten voor het gebruik van het gebouw. Er is een voorlopige, jaarlijkse post van € 40.000 gereserveerd. Er is geen doorbelasting van kapitaalslasten opgenomen. Voor de kinderopvang rekenen we in beginsel met een commerciële huur. Echter, op dit moment beschikken we nog over onvoldoende gegevens en is de deze huur als pm-post in het rekenmodel opgenomen.

Ondernemend scenario

Ondernemerschap is een belangrijk thema voor de toekomstige exploitatie van de MFA. Vanuit de basis van de exploitatie van het huidige dorpshuis De Deel kan met de energie van de gemeenschap van Doornspijk het aantal activiteiten mede op basis van 'cross-overs' groeien. We hebben daarom een ondernemend scenario uitgewerkt waarin we in grote lijnen de exploitatie baseren op het huidige dorpshuis maar de ambitie aan de hand van een vergelijking met andere MFA's in Nederland ook hoger leggen. Dit ondernemende scenario levert hogere inkomsten op die de iets hogere kosten, die met een toename van de activiteiten samengaan, compenseren.

Kortom, in de totale exploitatie van de MFA komen alle kapitaalslasten, gebouwgebonden exploitatielasten (onderhoud, schoonmaak, verzekeringen en dergelijke), verhuur van ruimten en kosten & opbrengsten van de overige activiteiten (voornamelijk horeca en evenementen) samen.

Het ondernemende scenario levert op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten een *negatief* jaarlijks saldo op van **€ 537.607** inclusief btw.



8. Beheer, eigendom en exploitatie

De werkgroep heeft zich een beeld gevormd van de toekomstige MFA. Naast tal van bekende activiteiten is de toekomstige MFA de krachtige plek waar 'cross-overs' ontstaan: nieuwe activiteiten gevormd uit andere. Ze ontstaan omdat mensen die voorheen op verschillende locaties gevestigd waren, nu met elkaar onder één dak zitten en met elkaar in contact komen. Dit levert kansen op. De MFA is naast een plek voor het stimuleren van gemeenschap, ook een plek voor serieuze activiteiten die beheerd en onderhouden moet worden.

Een succesvolle exploitatie van de MFA Doornspijk is in grote lijnen afhankelijk van twee aspecten van samenwerking. Die twee zijn tevens randvoorwaarden voor succes:

1. Het eigenaarschap en ondernemerschap

Die betekenen dat de inwoners van Doornspijk zich mede-eigenaar voelen van de MFA (ook al is de gemeente in formele zin eigenaar). Ze nemen als gebruikers het eigenaarschap van de ruimten die aan hen – autonoom of in gezamenlijkheid – toebedeeld zijn. En ze zetten gezamenlijk de schouders onder de ontwikkeling en exploitatie van de MFA. Ze tonen **ondernemerschap** door plannen te maken om in de toekomst meer activiteiten – in het bijzonder ook 'cross-overs' te organiseren die niet alleen de leefbaarheid, vitaliteit en gemeenschapszin versterken maar ook financieel een positieve bijdrage leveren via extra inkomsten. Dit eigenaarschap en ondernemerschap moeten tot uitdrukking komen in de organisatorische slagkracht: een team van **kwartiermakers** dat de handen ineen slaat en – samen met de gemeente – de ontwikkeling ter hand neemt. Een team dat ook de 'business case' zo positief mogelijk maakt en die met enthousiasme uitdraagt bij de gemeenteraad en andere financiers. Het team van kwartiermakers is de voorloper van een **nieuw bestuur** dat in de toekomst verantwoordelijk wordt voor de exploitatie van de gehele MFA en waarin inwoners en gebruikers vertegenwoordigd zijn.

2. Model voor exploitatie en samenwerking

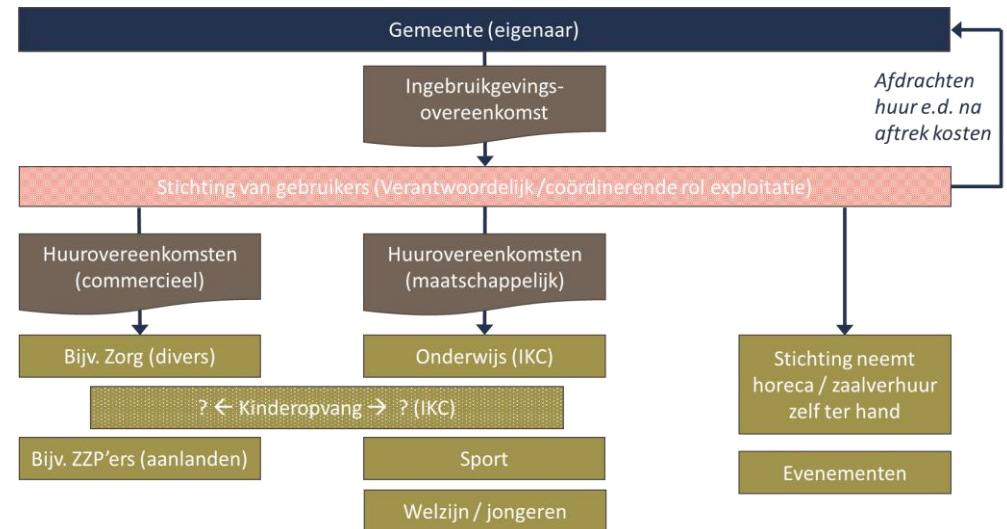
Voor het '**Doornspijks model**' nemen we de aspecten 'Beheer, Exploitatie, Samenwerking, Eigendom/Eigenaarschap en Financiën' (BESEF) als vertrekpunt.

Langs die vijf thema uitgewerkt betekent het model het volgende:

| BESEF-elementen | Toelichting |
|-----------------|---|
| Beheer | <ul style="list-style-type: none"> - Professioneel beheer (in deeltijd ca. 0,5 FTE en betaald) borgt de kwaliteit en de continuïteit van het beheer. De beheerder (m/v) coördineert ook de inzet van vrijwilligers. Voor een betaalbare exploitatie gaan wij ervan uit dat het enthousiasme van de gemeenschap voor de ontwikkeling van de MFA zich ook te vertaalt naar voldoende inzet van vrijwilligers. De beheerder werkt tevens nauw samen met de conciërge van de school of neemt die taken op zich (wat extra betaalde inzet kan betekenen). - Bij de ontwikkeling en exploitatie kan stichting De Meent met haar kennis en ervaring ondersteuning bieden. - Het belang van synergie staat voorop. Dat betekent dat voor de toekomstige exploitatie er via een ingebruikgevingsovereenkomst tussen de gemeente en een onderlinge samenwerkingsovereenkomst tussen gebruikers duidelijke afspraken moeten volgen over zeggenschap over en gebruik van autonome en gezamenlijke ruimten. Vanuit de missie en visie is de lijn: hoe meer gezamenlijk gebruik hoe beter, uiteraard met respect voor de belangen van gebruikers. |
| Exploitatie | <ul style="list-style-type: none"> - Ondernemerschap betekent dat een stichting van gebruikers zelf de gehele MFA exploiteert. Het stichtingsbestuur maakt met gebruikers de afspraken voor de langere termijn over het gebruik, de overkoepelende programmering, evenementen, horeca-exploitatie, verhuur, verdeling van gebruikerslasten en facilitaire zaken. De dagelijkse coördinatie verzorgt de beheerder. - Het saldo van de kosten en opbrengsten vloeit indien positief terug naar de gemeente. Indien negatief komt het ten laste van de gemeente. E.e.a. op basis van een jaarlijkse begroting en jaarrekening. - De stichting samen met de beheerder ontzorgt de verenigingen / gebruikers op facilitair vlak. Deze laatste spannen zich in om enige inzet van vrijwilligers uit hun leden te realiseren. Voor specifieke evenementen kunnen eventueel betaalde, afroepkrachten worden ingezet indien dit bijdraagt aan een goed positief saldo van het evenement. - De MFA is zoveel mogelijk overdag en in de avond open te zijn, in het bijzonder ook in de weekenden. Past bij ambitie om ook volle dag kinderopvang / school te bieden (IKC) en een bruisende plek voor het dorp te zijn. |
| Samenwerking | <ul style="list-style-type: none"> - Het stichtingsbestuur bestaat in beginsel uit vrijwillige vertegenwoordigers van de verenigingen & gebruikers (incl. het onderwijs) of eventueel anderen, die de vitaliteit van Doornspijk een warm hart toedragen |

| | |
|---------------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - De MFA staat ter beschikking van iedereen. Er zijn zo min mogelijk exclusieve zones. Er worden heldere afspraken voor samenwerking en gebruik gemaakt (gebaseerd 'eigenaarschap', een gezamenlijk gevoelde verantwoordelijkheid). - Gebruikers blijven afzonderlijke juridische entiteiten. Een uitzondering hierop vormen mogelijk het onderwijs en de kinderopvang indien zij tweeën in een IKC-model samen verder gaan. |
| Eigendom / eigenaarschap | <ul style="list-style-type: none"> - De gemeente is in beginsel zowel economisch als juridisch eigenaar. Voor De Meent is zowel een huurmodel als juridisch eigendom acceptabel. Het exploitatiemodel gaat vooralsnog uit van huur van ruimten door alle gebruikers inclusief het onderwijs. Voor De Meent is het daarbij essentieel dat er toezicht is op de reservering voor onderhoud en functionele aanpassingen in toekomst. - Bij het ontwikkelingsproces (planvorming en bouw) treedt de gemeente op als bouwheer. Het team van kwartiermakers werkt hierbij actief met de gemeente samen. Voor bepaalde bouwdelen wordt gestreefd naar de inzet van 'zelfwerkzaamheid' vanuit de gemeenschap van Doornspijk. Voor het gedeelte van de MFA dat tot de huisvesting van het onderwijs en de kinderopvang behoort, wordt vanwege de geldende regelgeving alleen met professionele partijen gewerkt bij ontwerp en realisatie. |
| Financiën | <ul style="list-style-type: none"> - De gemeente neemt in beginsel de investering van het gedeelte onderwijshuisvesting voor haar rekening. De Meent draag bij aan de investering door inbreng van de grondwaarde van het perceel dat zij in eigen bezit heeft. Hiermee realiseren we een extra leslokaal t.o.v. het normatieve ruimteprogramma. - Stichting De Deel brengt het huidige eigendom (grondwaarde na aftrek sloop huidig gebouw) in ter dekking van de realisatie van de dorpshuisfunctie en de sportzaal; - De gemeente neemt het eigenaarsonderhoud aan het casco, de gebouwschil en de gebouwinstallaties op zich en plant dit in via een MJOP. De gemeente neemt ook de overige eigenaarslasten (denk aan verzekeringen en belastingen) voor haar rekening. - Het aan de 'binnenkant' van de MFA komt voor rekening van gebruikers (dagelijks en klein onderhoud, energie, schoonmaak, functionele aanpassingen). De stichting neemt de kosten en bijbehorende reserveringen hiervoor mee in haar begroting en jaarrekening. - Het gebruik van autonome én gezamenlijke m2's wordt op basis van een nader te bepalen huurprijs verrekend. - Het vertrekpunt voor de huurprijs gebaseerd op 'total cost of ownership' (soort kostprijsdekkende huur). Dit getal geeft inzicht in de werkelijke kosten per m2 van de MFA. Echter, de werkelijk doorbelaste huurprijs per m2 en per tijdseenheid kan per gebruiker verschillen omdat niet alle partijen een dergelijke huur kunnen opbrengen. Via een subsidiestroom kan die huurprijs dan toch opgebracht worden. De gemeente dient hierbij rekening te houden met de Wet Markt en Overheid. |

Het organisatorische plaatje is als volgt:



9. Conclusie en aanbevelingen

Haalbaarheid

Ruimtelijk en technisch is de realisatie van de beoogde MFA goed haalbaar. De partijen die bij het haalbaarheidsonderzoek betrokken zijn, te weten de belangrijkste beoogde gebruikers samen met de gemeente, zijn het eens over het ruimtprogramma. De stedenbouwkundige inpassing levert op de locatie aan de Lageweg/Veldweg een mooie kans om een groen en autoluw gebied te maken waarin de MFA een bruisende ontmoetingsplek kan worden. De voorgestelde opzet (het ruimtprogramma in combinatie met de oriëntatie van de ruimtes ten opzichte van het groen en de woonomgeving) bieden voor het onderwijs en de kinderopvang die meerwaarde. Nu daarmee voor De Regenboog belangrijke kwalitatieve aspecten zijn ingevuld zet ze graag de stap naar de nieuwe locatie en de ontwikkeling van de MFA. Hetzelfde geldt voor de overige gebruikers.

Organisatorische slagkracht en ondernemerschap

Naast de ruimtelijke, technische en financiële kant vormt de organisatorische slagkracht van de mensen die betrokken zijn bij de ontwikkeling én de toekomstige exploitatie een belangrijke randvoorwaarde voor de haalbaarheid. De gemeenschapszin in Doornspijk is groot en wij verwachten dat de inwoners handen in een slaan om deze mooie stap voorwaarts te zetten. Ondernemerschap en eigenaarschap zijn essentieel. Met een nieuw bestuur (inmiddels in oprichting) kan een 'kwartiermakersteam' samen met de gemeente als bouwheer (de gemeente zorgt voor professionele invulling van het bouwheerschap) de planvorming en ontwikkeling ter hand nemen.

Planning

Wanneer de financiële 'business case' in het eerste kwartaal van 2024 sluitend is (d.w.z. eventueel met een voor de gemeenteraad acceptabele bijdrage aan de ontwikkeling en exploitatie), de beoogde gebruikers zich formeel achter het plan scharen en het college van B&W en de gemeenteraad hun goedkeuring aan het plan geven dan kan de planvorming en realisatie van de MFA in grote lijnen dit tijdschema volgen:

| Stap | Globaal tijdschema | |
|------|---|---------------------|
| 0. | Akkoord Gemeenteraad | Mrt 2024 |
| 1. | Uitwerking haalbaarheidsonderzoek tot een ruimtelijk-functioneel en technisch programma van eisen | Apr – aug 2024 |
| 2. | Selectie van een ontwerpteam (architect en technisch adviseurs) | Mei – sep 2024 |
| 3. | Voorlopig, definitief en technisch ontwerp + bestek | Okt 2024 – sep 2025 |
| 4. | Aanbesteding uitvoerende partijen (aannemers) | Jun – dec 2025 |
| 5. | Bouw | Jan 2026 – jun 2027 |
| 6. | Oplevering en ingebruikname | Jul / aug 2027 |
| 7. | Opening (start schooljaar) | Eind aug 2027 |

Tot slot

De realisatie van de nieuwe MFA is een fantastische kans voor Doornspijk. Het levert niet alleen toekomstvaste huisvesting op voor de huidige gebruikers van De Deel en De Regenboog. HEVO is er daarnaast van overtuigd dat er nieuwe activiteiten zullen ontstaan die een impuls geven aan de leefbaarheid, vitaliteit en gemeenschapszin van Doornspijk. Daarmee blijft Doornspijk ook een aantrekkelijke plek voor huidige én nieuwe inwoners. Ook het woonprogramma dat invulling zal geven aan de behoefte aan woonruimte voor verschillende doelgroepen wordt op deze manier een succes.

VRAAG UIT DE ZAAL: WAAROM ZO KORT DAG?!

LATEN WE 'T EERST 'NS HEBBEN OVER DE INVULLING...

WE KUNNEN NIET IEDEREEN BLIJ MAKEN... MAAR WEL GOED INFORMEEREN

NA BESLUIT VAN DE RAAD SPEEL OPEN KAART! DEEN DOORDREUKEN.NL S.V.P. LOCATIE AGENIEES/VEROUWEG

ALS ER STRAKS 'N PLAN LIGT, ZEKER. KOMT ER 'N STIKSTOF BEREKENING?

26:30: TJD VOOR REFLECTIE EN 'N KOP KOFFIE! OF THEE NATUURLIJK



VAN UW IDEEEN MOETEN WE 'T HEBBEN!

wij faciliteren...



SPECIALISTEN IN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

ALLES ONDER 1 DAK VRAAGT DRAAGVLAK.. EN 'N GOEDE SAMENWERKING

WONING BEW. SEERENBOUW KUNDTIG



TOEGEVOEGDE WAARDE IN MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE

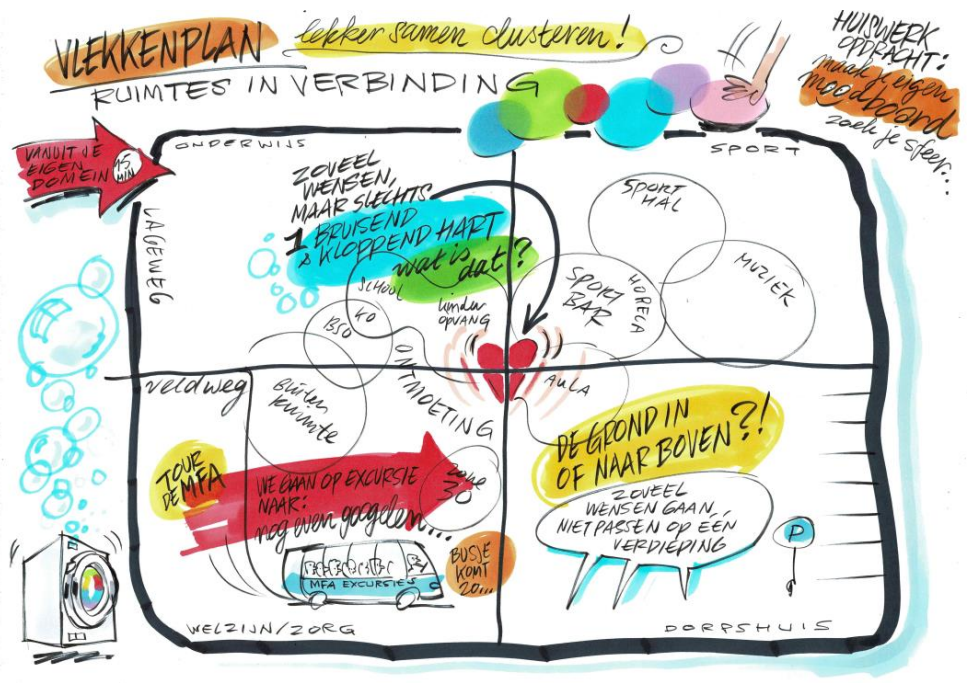
GEVAT IN EEN HELDERE, GEDRAGEN VISIE. DIE TIECH FLEXIBEL GINOOEF IS

INVENTARISEREN -> RICHTING -> IMPACT -> CONCLUDEKEN



EN DAN NU... CO-CREATIE!

HET BEGINT MET JULLIE 8 HANDIES VOOR DE GESPREKSTAFELS VANAVOND!



Bijlage 2: Investeringskostenraming

Overzicht investeringskosten conform NEN2699



Projectnaam: MFA Doornspijk nieuwbouw scenario 1
Fase: HVO
Versie kostenplan: 1-3-2023
Prijspeil: 1-1-2024
Begrotingsdatum: 1-1-2024

INVESTERINGSKOSTEN

| Recapitulatie investeringskosten | Totaal | Per m² BVO | % Bouwkosten | % Investering |
|---|---------------------|----------------|--------------|---------------|
| A GRONDKOSTEN | € 358.000 | € 130 | 4,8% | 3,5% |
| B BOUWKOSTEN | € 7.392.300 | € 2.677 | 100,0% | 71,3% |
| C INRICHTINGSKOSTEN | € - | € - | 0,0% | 0,0% |
| D BIJKOMENDE KOSTEN | € 2.024.500 | € 733 | 27,4% | 19,5% |
| E ONVOORZIEN | € 588.300 | € 217 | 8,1% | 5,8% |
| F BELASTINGEN | € - | € - | 0,0% | 0,0% |
| G FINANCIERING | € - | € - | 0,0% | 0,0% |
| Totaal investeringskosten exclusief btw: | € 10.373.100 | € 3.757 | 140% | 100% |
| <i>Totaal investeringskosten inclusief btw:</i> | <i>€ 12.520.700</i> | <i>€ 4.535</i> | | |

Uitgangspunten voor berekeningen

| | |
|----------------------|-----------------|
| BVO gebouw [m²] | 2.761 |
| Start voorbereiding | 1 juli 2024 |
| Start bouw | 29 januari 2026 |
| Opleving | 1 juli 2027 |
| Startdatum indkering | 1 januari 2024 |
| Rentvoet | 0,0% |
| Voorbereidingstijd | 19 |
| Bouwtijd | 17 |
| Btw | 21,0% |

(let op uitbreidingen)

| OMSCHRIJVING | | KOSTEN | BTW | % BOUWKOSTEN | % INVESTERING |
|--|--|---------------------|--------------------|---------------|---------------|
| A GRONDKOSTEN | | € 358.000 | | 4,8% | 3,5% |
| 1 | Inhoud grond (inclusief bestaande opstallen) | € 358.020 | € 75.184 | 4,8% | 3,5% |
| 2 | Stopwerken – milieukosten | € - | € - | 0,0% | 0,0% |
| 3 | Infrastructuurle voorzieningen | € - | € - | 0,0% | 0,0% |
| 4 | Bovenplafse verevening (kosten minus baten) | € - | € - | 0,0% | 0,0% |
| B BOUWKOSTEN | | € 7.392.300 | | 100,0% | 71,3% |
| 1 | Bouwkundige werken | € 3.657.590 | € 1.552.373 | 49,5% | 35,3% |
| 2a | W/instalaties | € 958.600 | € 201.306 | 13,0% | 9,2% |
| 2b | E-instalaties | € 583.240 | € 122.480 | 7,9% | 5,6% |
| 3 | Vaste inrichtingen en voorzieningen | € 205.990 | € 43.245 | 2,8% | 2,0% |
| 4 | Terrein | € 155.410 | € 32.636 | 2,1% | 1,5% |
| 5 | Algemene uitvoeringskosten/diversen | € 1.831.480 | € 384.611 | 24,8% | 17,7% |
| C INRICHTINGSKOSTEN | | € - | € - | 0,0% | 0,0% |
| 1 | Bedrijfsinstallaties | € - | € - | 0,0% | 0,0% |
| 2 | Losse inrichtingen | € - | € - | 0,0% | 0,0% |
| D BIJKOMENDE KOSTEN | | € 2.024.500 | | 27,4% | 19,5% |
| 1 | Bijkomende kosten grond | € - | € 394.082 | 0,0% | 0,0% |
| 2 | Bijkomende kosten bouw | € 2.016.890 | € 392.498 | 27,3% | 19,4% |
| 3 | Bijkomende kosten inrichting | € - | € - | 0,0% | 0,0% |
| 4 | Aanloopkosten (bedrijfs/verhuizing) | € 7.590 | € 1.594 | 0,1% | 0,1% |
| E ONVOORZIEN | | € 588.300 | | 8,1% | 5,8% |
| 1 | Onvoorziën | € 588.280 | € 125.639 | 8,1% | 5,8% |
| F BELASTINGEN | | € - | € - | 0,0% | 0,0% |
| 1 | Omzetbelasting | € - | € - | 0,0% | 0,0% |
| 2 | Bijzondere belastingen | € - | € - | 0,0% | 0,0% |
| G FINANCIERING | | € - | € - | 0,0% | 0,0% |
| 1 | Financieringskosten(rente (grond) | € - | € - | 0,0% | 0,0% |
| 2 | Financieringskosten(rente (bouw) | € - | € - | 0,0% | 0,0% |
| Totaal | | € 10.373.100 | € 2.147.600 | 140,3% | 100,0% |
| Opgenomen reserveringen t.b.v. indexatie (2,5%) | | € 844.974 | (incl. btw) | | |

Bijlage 3: Exploitatiekostenraming

| Projectnaam | | Scenariostudie MFA Doornspijk | |
|--|--|-------------------------------|-------------------|
| Projectnummer | | 1680403 | |
| Fase | | Haalbaarheid | |
| Datum | | 23-01-2024 | |
| | | NIEUWBOUW | |
| | | VELDWEG/LAGEWEG | |
| | | Nieuwbouw locatie | |
| | | 2027 | |
| Bouwjaar | | | |
| Bruto vloeroppervlak | (m2 bvo) | | 2.761 |
| Terreinomvang | (m2) | | 0 |
| Boekwaarde | (€) | | 0 |
| WOZ-waarde | (€) | | 0 |
| Investering | (€) | | 12.520.700 |
| Rente (investering) | (%) | | 3,0% |
| Onschrijving | | | |
| Investeringskosten (cf. NEN 2699) | | | |
| A - Grondkosten | (€ excl. btw) | 130 | 358.000 |
| B - Bouwkosten | (€ excl. btw) | 2.677 | 7.392.250 |
| Bouwkundig | (€ excl. btw) | | 4.862.244 |
| W-installaties | (€ excl. btw) | | 1.274.322 |
| E-installaties | (€ excl. btw) | | 775.334 |
| Vaste inrichting | (€ excl. btw) | | 273.755 |
| Terrein | (€ excl. btw) | | 206.595 |
| C - Inrichtingskosten | (€ excl. btw) | 0 | 0 |
| D - Bijkomende kosten | (€ excl. btw) | 733 | 2.024.500 |
| Bijkomende kosten (bouw) | (€ excl. btw) | | 1.170.734 |
| Reservering legeskosten | (€ excl. btw) | | 147.850 |
| Reservering loon- / prijsstijgingen | (€ excl. btw) | | 698.326 |
| Reservering schoonmaken eerste oplevering | (€ excl. btw) | | 7.590 |
| Reservering verhuiskosten | (€ excl. btw) | | 0 |
| Reservering tijdelijke huisvesting | (€ excl. btw) | | 0 |
| E - Onvoorzien | (€ excl. btw) | 217 | 598.300 |
| F - Belastingen | (€ excl. btw) | 0 | 0 |
| G - Financiering | (€ excl. btw) | 0 | 0 |
| BTW (21%) of mengpercentage | (€ excl. btw) | 778 | 2.147.600 |
| Afrounding (tot honderdtallen) | (€) | | 50 |
| Totaal | Investeringskosten (cf. NEN 2699) | | 12.520.700 |
| | Investeringskosten (cf. NEN 2699) | | 4.535 |
| Nieuwbouw locatie | | | |
| | | € / m2bvo | € |
| Onschrijving | | | |
| Exploitatiekosten / -opbrengsten (cf. NEN 2699) | | | |
| X - Exploitatiekosten | | | |
| X1A - Voorzien in huisvesting | (€ / jaar) | 190,47 | 525.898 |
| Kapitaallast a.g.v. boekwaarde | (€ / jaar) | 0,00 | 0 |
| Kapitaallast a.g.v. investering | (€ / jaar) | 190,47 | 525.898 |
| Afschrijving a.g.v. boekwaarde | (€ / jaar) | 0,00 | 0 |
| Afschrijving a.g.v. investering | (€ / jaar) | 0,00 | 0 |
| Huurlast | (€ / jaar) | 0,00 | 0 |
| Huurlast parkeerplaatsen | (€ / jaar) | 0,00 | 0 |
| Servicekosten | (€ / jaar) | 0,00 | 0 |
| X1B - Belastingen e.d. | (€ / jaar) | 0,00 | 0 |
| X1C - Verzekeringen | (€ / jaar) | 0,00 | 0 |
| X1D - Onderhoud | (€ / jaar) | 27,50 | 75.928 |
| Onderhoud totaal | (€ / jaar) | 27,50 | 75.928 |
| Klein / dagelijks onderhoud (correctief) | (€ / jaar) | 0,00 | 0 |
| Groot / regulier onderhoud (preventief) | (€ / jaar) | 0,00 | 0 |
| X1E - Miraties | (excl.) | 0,00 | 0 |
| (bijv.: verbouwing/renovatie) | | | |
| X1F - Verbruiken | (€ / jaar) | 8,50 | 23.469 |
| Verbruiken totaal | (€ / jaar) | 0,00 | 0 |
| Elektra | (€ / jaar) | 8,00 | 22.088 |
| Gas | (€ / jaar) | 0,00 | 0 |
| Water | (€ / jaar) | 0,50 | 1.381 |
| X1G - Beheer | (excl.) | 0,00 | 0 |
| X1H - Rente | (€ / jaar) | 0,00 | 0 |
| Rente a.g.v. boekwaarde | (€ / jaar) | 0,00 | 0 |
| Rente a.g.v. investering | (€ / jaar) | 0,00 | 0 |
| X2C - Schoonmaken | (€ / jaar) | 12,50 | 34.513 |
| Schoonmaken totaal | (€ / jaar) | 12,50 | 34.513 |
| Schoonmaken gehuurde ruimten | (€ / jaar) | 0,00 | 0 |
| Schoonmaken algemene ruimten | (€ / jaar) | 0,00 | 0 |
| Subtotaal | X - Exploitatiekosten | | 659.807 |
| Z - Baten | | | |
| Z3A1 - Huur | (€ / jaar) | 0,00 | 0 |
| (opbrengsten, periodiek) | | | |
| Z3A2 - Servicekosten | (€ / jaar) | 0,00 | 0 |
| (opbrengsten, periodiek) | | | |
| Z3A3 - Overige diensten | (€ / jaar) | 0,00 | 0 |
| (opbrengsten, periodiek) | | | |
| Z3A4 - Subsidies | (€ / jaar) | 0,00 | 0 |
| (opbrengsten, periodiek) | | | |
| Z3B1 - Restwaarde (eenmalig) | (€ / jaar) | 0,00 | 0 |
| Z3B2 - Eenmalige subsidies | (€ / jaar) | 0,00 | 0 |
| Subtotaal | Z - Baten | | 0 |
| Totaal | Exploitatiekosten (cf. NEN 2699) | | 659.807 |
| | Exploitatiekosten (cf. NEN 2699) | | 2,39 |

Bijlage 4: Totale exploitatieraming MFA

Zie ook separate, uitvergrote versie van deze raming

| MFA Doornspijk Investeringskosten, exploitatielasten en kostprijsdekkende huur versie: 26 januari 2024 | | | | | | |
|--|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------|
| | Totaal | Onderwijs | Opvang | Sport | Dorpshuis | Gemiddeld |
| Grondslag m2 bvo voor ramingen | 2.761 | 738 | 228 | 775 | 1.020 | |
| Kosten | | | | | | |
| Bouwkosten | € 7.392.243 | € 1.966.415 | € 641.411 | € 1.996.649 | € 2.787.768 | |
| Aandeel in het geheel | | 27% | 9% | 27% | 38% | |
| Bouwkosten per m2 bvo | | € 2.665 | € 2.813 | € 2.576 | € 2.733 | € 2.697 |
| T.o.v. het gemiddelde | | 99% | 104% | 96% | 101% | |
| Investeringskosten MFA (incl. btw) | € 12.520.700 | € 3.330.639 | € 1.086.398 | € 3.381.848 | € 4.721.815 | |
| Jaarlijkse exploitatielasten | € 659.807 | | | | | |
| Jaarlijkse exploitatielasten per m2 bvo (naar verhouding aandeel in totale bouwkosten) (= uitgangspunt voor kostprijsdekkende huur) | | € 236 | € 249 | € 228 | € 242 | € 239 |
| Kapitaalslasten | € 525.898 | | | | | |
| Overige exploitatiekosten (onderhoud/schoonmaak) en verbruiken | € 133.909 | | | | | |

| Project | | MFA Doornspijk | | | |
|---|---|---|------------|---|--|
| Projectnr. | | 1680403 | | | |
| Opdrachtgever | | Gemeente Etburg | | | |
| Onderwerp | | Investeringskosten, exploitatielasten en kostprijsdekkende huur | | Exploitatiekosten | |
| Datum | | 26 januari 2024 | | | |
| Versie: "Ondernemend" met groei activiteiten en verhoging inkomsten uit horeca en evenementen | | | | | |
| Thema | Subthema | Einheid | Begroting | Opmerkingen | |
| Exploitatie | | | | | |
| Algemeen | | | | | |
| | kalenderjaar van fin. gegevens | jaar | 2023 | | |
| | m2 BVO onderwijs | | 738 | Cl. Ruimtestaat d.d. dec 2023 | |
| | m2 BVO kinderopvang | | 228 | Cl. Ruimtestaat d.d. dec 2023 | |
| | m2 BVO sport | | 775 | Cl. Ruimtestaat d.d. dec 2023 | |
| | m2 BVO dorpshuis | | 1020 | Cl. Ruimtestaat d.d. dec 2023 | |
| | gegevens incl. of excl. BTW | | Incl. BTW | | |
| Opbrengsten | | | | | |
| faciliter | | | | | |
| | Vaste verhuur van ruimten | € | € 40.000 | verordening tarieven gemeentelijke accommodaties | |
| | T.b.v. onderwijs/ruimte | € | | O.b.v. kostprijsdekkende huur per m2 bvo zonder kapitaalslasten | |
| | T.b.v. opvang | € | | O.b.v. commerciële huur per m2 bvo (= kostprijsdekkende huur + 5%) | |
| | T.b.v. sport | € | € 13.000 | Structurele verhuur op basis van jaarrekening ondernemend scenario (vgl. met andere MFA's) | |
| | T.b.v. bewegingsonderwijs | € | € 8.800 | Structurele verhuur op basis van jaarrekening ondernemend scenario (vgl. met andere MFA's) | |
| | Overig | € | | Structurele verhuur overig - niet bekend | |
| | Muziek | € | € 6.000 | Structurele verhuur op basis van nieuwe situatie met muziekzaal en huur kleine oefenruimten | |
| | Tijdsgebonden verhuur van ruimten | € | | | |
| | Diverse zaalruimten en ontmoetingsruimten | € | € 25.000 | Op basis van groei en situatie bij vergelijkbare MFA's | |
| | verkoop facilitaire diensten | € | n.v.t. | | |
| | (af) inkoopkosten omzet facilitair | € | n.v.t. | | |
| | verkoop maaltijden en dranken (Horeca) | € | € 90.000 | Rechtstreekse eigen horeca-exploitatie; niveau op 2/3 van vergelijkbare MFA's | |
| | (af) inkoopkosten omzet horeca (Horeca) | € | € 33.000 | Niveau op 2/3 van vergelijkbare MFA's | |
| | overig | € | | | |
| | maatschappelijk overig | € | € 1.000 | Reservering voor kleine giften | |
| | Totale opbrengsten | reken | € 216.500 | | |
| Kosten | | | | | |
| gebouwen en terreinen | | | | | |
| | Kapitaalslasten | € | € -625.898 | gemiddelde rentekosten (3,0% rente) met afschrijving (annuitair) van 50 jaar over totale investering incl. BTW | |
| | Gebouweexploitatiekosten (onderhoud/verbruik/schoonmaak e.d.) | € | € -133.909 | Uit jaar-1 berekening | |
| | belastingen en verzekeringen (gebruiker) | € | | Inbegrepen in Gebouweexploitatiekosten. | |
| | onderhoud (eigenaar) incl mutatie | € | | Inbegrepen in Gebouweexploitatiekosten. | |
| | energie en water | € | | Inbegrepen in Gebouweexploitatiekosten. | |
| | overig | € | | Inbegrepen in Gebouweexploitatiekosten. | |
| | Subtotaal | reken | € -659.807 | | |
| middelen en diensten | | | | | |
| | toezicht en receptie | € | n.v.t. | In professioneel beheer | |
| | schoonmaken | € | | in Gebouweexploitatiekosten | |
| | Afschrijvingen inventaris | € | | | |
| | onderwijs | € | | In exploitatie onderwijs | |
| | opvang | € | | In exploitatie opvang | |
| | dorpshuis | € | € -15.000 | Afschrijvingstermijn van 10jr, betreft losse inrichting Dorpshuis, aanname o.b.v. vergelijking MFA's €150.000,- | |
| | sport | € | € -20.000 | Afschrijvingstermijn van 10jr, betreft losse inrichting Sport, aanname o.b.v. vergelijking MFA's : €200.000,- | |
| | ICT en andere faciliteiten | € | € -2.000 | O.b.v. referentie van vergelijkbaar MFA met dorpshuisfunctie | |
| | communicatie en promotie | € | n.v.t. | | |
| | overig | € | n.v.t. | | |
| | Subtotaal | reken | € -37.000 | | |
| Personeel en org. | | | | | |
| | salarissen en sociale lasten | € | € -50.000 | 3/4 te voor professioneel beheer t.w.v. € 50.000 | |
| | inhuur van derden | € | n.v.t. | Inzet vrijwilligers: geen uitgangspunt | |
| | vergoedingen en representatiekosten | € | € -1.300 | | |
| | overige personeelskosten | € | n.v.t. | | |
| | facilitaire kosten exploitant | € | n.v.t. | | |
| | verzekeringen | € | € -2.000 | Niet zijnde gebouwgebonden verzekeringen (dus bijv. voor inventaris, aansprakelijkheid e.d.) | |
| | administratie en accountant | € | € -3.000 | | |
| | overig | € | € -1.000 | Reservering voor kleine uitgaven | |
| | Subtotaal | reken | € -57.300 | | |
| Totale kosten | | | reken | € -754.107 | |
| Resultaat | | | reken | € -537.607 | |

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 6 maart 2024
Auteur(s): Annemieke Nuiten
Michiel Otto
Ali Öztürk

Contact

Burg. Roelenweg 40
8021 EW Zwolle

Statenlaan 8
5223 LA 's-Hertogenbosch

T 038 - 4 258 101
info@hevo.nl

T 073 - 6 409 409

www.hevo.nl
