



13 maart 2013
100791 / Haalbaarheidsonderzoek MFA De Marke
FHE/ 127733
Coresta Healthcare bv
Postbus 1650
5602 BR Eindhoven
T +31 (0)40 - 235 22 77
KvK 17159725

Behandeld door:
F. Heidinga
Eindverantwoordelijke en gecontroleerd door:
F. Heidinga

Fotografie DigiDaan, Stock.xchng en iStock

Haalbaarheidsonderzoek MFA (uitgebreide versie)

Inhoudsopgave

Project 100791 / Haalbaarheidsonderzoek MFA De Marke
Betreft Haalbaarheidsonderzoek MFA (uitgebreide versie)

1	Inleiding	3
2	Uitgangssituatie.....	4
2.1	Gemeente Bergen	4
2.2	De Marke	4
2.3	Binnenhof 9 - 11	4
2.4	Ontmoetingscentrum T&O.....	5
2.5	Multifunctionele accommodatie (MFA)	5
3	Ontwikkelingen en ambities	6
3.1	MFA in het kader van het gemeentelijke beleid welzijnsaccommodaties	6
3.2	Bouwplan De Marke	6
3.3	Ontmoetingscentrum T&O.....	7
3.4	SWB / Consultatiebureau	7
3.5	Globale uitwerking van de MFA.....	8
3.6	Haalbaarheid vanuit inhoudelijk perspectief.....	9
4	Ruimtelijke opzet van de MFA	11
4.1	Integratie MFA in bouwplan De Marke	11
4.2	Ruimteprogramma.....	11
4.3	Haalbaarheid van de MFA vanuit ruimtelijk perspectief	12
5	Beheer en exploitatie	13
5.1	Uitgangspunten en relevante aspecten	13
5.2	Uitwerking	14
5.3	Vrijwilligers.....	16
5.4	Resumé	16
6	Financiële exploitatie: huur en verhuur.....	17
6.1	Ruimteprogramma / ruimteverdeling	17
6.2	Huur en verhuur.....	18
6.3	Investeringskosten en kapitaallasten	19
6.4	Exploitatiekosten	19
6.5	Vaste gebouw gebonden kosten	20
6.6	Servicekosten	22
6.7	Resumé gebouw gebonden kosten en opbrengsten.....	23
6.8	Bedrijfskosten en -opbrengsten.....	24
6.9	Haalbaarheid vanuit financieel perspectief.....	24
7	Realisatie en relevante aspecten.....	26
7.1	Realisatie / planning bouwplanontwikkeling	26
7.2	Formalisering van de MFA	26
7.3	Fiscale aspecten: btw en Vpb.....	26
7.4	Concurrentieverhoudingen	27

7.5	Uitwerking van een bedrijfsplan als vervolgstap	27
7.6	Risicobeperking	27
7.7	Voorbehouden ten aanzien van derden: fysiotherapie, starlet.....	27
7.8	Ontmoetingscentrum T&O.....	28
7.9	College Sanering Zorginstellingen	28
8	Afsluitende opmerkingen/conclusies.....	29
8.1	Samenvattende conclusies en aanbevelingen	29
8.2	Verantwoording	30
BIJLAGEN		31
Bijlage A Stedenbouwkundige schets		32
Bijlage B Ruimteprogramma.....		33
Bijlage C Schematische hoofdopzet MFA.....		37
Bijlage D Toelichting ruimteprogramma		38
Bijlage E Raming investeringskosten		41
Bijlage F Berekening en doorbelasting (kapitaal-)lasten en opbrengsten.....		42
Bijlage G Toelichting berekening exploitatiekosten.....		46

1 Inleiding

De voorliggende rapportage geeft een nadere uitwerking aan de ambitie tot realisatie van een zogeheten multifunctionele accommodatie (MFA) als integraal onderdeel van de vervangende nieuwbouw van De Marke en biedt de benodigde informatie om de haalbaarheid daarvan te beoordelen. De rapportage is vervaardigd ten behoeve van de benodigde besluitvorming door de betrokken organisaties:

- Gemeente Bergen NH (Gemeente);
- Stichting Zorgcentrum voor ouderen De Marke (De Marke);
- Stichting Ontmoetingscentrum T&O (T&O), per 1 juli 2012 opgegaan in Stichting Welzijn Bergen;
- Stichting Welzijn Bergen (SWB).

De totstandkoming van de MFA op de beoogde wijze geeft uitvoering aan (een deel van) het accommodatiebeleid voor welzijnsfuncties van de gemeente. Tevens geeft het uitvoering aan de ambitie van De Marke om te transformeren naar een centraal steun- en ontmoetingspunt op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Daarbij wordt tegemoet gekomen aan de behoefte aan adequaat onderdak voor de functies van SWB en T&O. Huisvesting van deze functies in de MFA biedt mogelijkheden voor inhoudelijke synergie en een effectief accommodatiegebruik en creëert de gewenste ruimte voor herontwikkeling op de plek van vrijkomende locaties, te weten De Binnenhof 9 – 11 en het ontmoetingscentrum T&O. De veroudering van deze accommodaties en de hieruit voortvloeiende noodzaak voor vervangende huisvesting vormt overigens een directe aanleiding voor het MFA-initiatief.

2 Uitgangssituatie

2.1 Gemeente Bergen

De gemeente Bergen faciliteert voorzieningen en activiteiten gericht op het welzijn van haar inwoners. De feitelijke invulling van activiteiten is daarbij de verantwoordelijkheid van lokaal werkzame maatschappelijke organisaties. De gemeente regisseert en faciliteert door het ontwikkelen en beschikbaar stellen van de benodigde infrastructuur en het verstrekken van subsidies.

Door de ontwikkeling van de Wmo neemt voor gemeentes de verantwoordelijkheid en het aantal taken op het gebied van welzijn toe. Feitelijk zullen diverse welzijnstaken, die thans nog onder de AWBZ vallen en gerekend worden tot de verantwoordelijkheid van zorginstellingen, worden overgedragen aan gemeentes. Ook dan zal de uitvoering van deze taken niet door de gemeente zelf, maar door maatschappelijke instellingen (zorginstellingen en welzijnsorganisaties) worden verzorgd. De gemeente wordt echter wel (budgettair) verantwoordelijk voor de beschikbaarheid van een samenhangend aanbod.

De gemeente Bergen anticipeert op deze ontwikkeling, onder andere door ingezet beleid, dat is gericht op de ontwikkeling van woon-/zorgzones. Daarbij wordt per wijk/dorpskern een maatschappelijk steunpunt ingericht met diverse functies, bij voorkeur in de vorm van een multifunctionele accommodatie (MFA).

2.2 De Marke

De Marke, zorgcentrum voor ouderen te Bergen NH, is doende met de ontwikkeling van een nieuwbouwplan op de huidige locatie. Naast woningen en ruimtelijke voorzieningen voor verblijf van oudere mensen met een zorgvraag, omvat het plan de realisatie van een bouwdeel met maatschappelijke voorzieningen. Dit betreft ruimtelijke faciliteiten voor ontspanning en recreatie en activiteiten voor een betekenisvolle dagbesteding (activering).

Dit type maatschappelijke voorzieningen is, in de klassieke opzet van een verpleeg- of verzorgingshuis, doorgaans vrijwel uitsluitend gericht op de mensen die in het verpleeg- of verzorgingshuis wonen. De Marke wenst echter het gebruik van deze voorzieningen en het activiteitenaanbod te verbreden. Enerzijds vanuit de overtuiging dat deze faciliteiten voor meer mensen in Bergen en omgeving van nut kunnen zijn, en anderzijds om zodoende het aanbod voor de “eigen” bewoners te kunnen verrijken en “social traffic” te genereren. De Nieuwe Marke moet geen geïsoleerd instituut voor ouderen zijn, maar een transparant en levendig onderdeel van de Bergense samenleving.

2.3 Binnenhof 9 - 11

De Binnenhof is één van de werklocaties van de Stichting Welzijn Bergen. Op deze locatie worden diverse functies uitgevoerd: steun-/informatiepunt voor senioren, loket maaltijdverzorging (administratief). Tevens is in De Binnenhof het consultatiebureau (onderdeel van het Centrum voor Jeugd en Gezin) voor de woonkern Bergen gevestigd. Het gebouw dient beschikbaar te komen voor de ontwikkeling/vestiging van een supermarkt op deze locatie.

2.4 Ontmoetingscentrum T&O

Ontmoetingscentrum T&O is feitelijk een wijkcentrum, van oudsher een dorpshuis, voor de omringende wijken/voormalige kernen. Het gebouw is echter verouderd. Er zijn ideeën voor ontwikkeling van woningbouw op de locatie. Het bestuur en beheer werd overwegend door vrijwilligers verzorgd met een reëel risico op discontinuïteit in de beschikbaarheid van deze voorziening. Inmiddels heeft de stichting T&O zich ontbonden en is het beheer van het T&O-gebouw overgenomen door SWB.

2.5 Multifunctionele accommodatie (MFA)

Gegeven de hiervoor geschetste ontwikkelingen koerst de gemeente Bergen, in samenspraak met De Marke, op een situatie waarin de functies van De Binnenhof (deels) en ontmoetingscentrum T&O zijn gekoppeld aan, en geïntegreerd met, de nieuwbouw van De Marke. Zodoende kan sprake zijn van een multifunctionele accommodatie (MFA) als centraal steunpunt voor de woon-/zorgzone dorpskern Bergen.

Een MFA wordt in het algemeen als volgt gedefinieerd:

“Onder een multifunctionele accommodatie (MFA) wordt verstaan: een algemeen toegankelijke locatie in een dorpskern of wijk waarin (private en) publieke voorzieningen, al dan niet ondergebracht in één gebouw, gehuisvest zijn die de leefbaarheid binnen de gemeente in stand houden of bevorderen.”

De totstandkoming van MFA's wordt door de Provincie Noord-Holland ondersteund op grond van de volgende motivering:

“Het teruglopende voorzieningenniveau in woonkernen op het platteland en in de stad levert risico's op voor de leefbaarheid en sociaaleconomische vitaliteit. De provincie ondersteunt gemeenten om het voorzieningenniveau op peil te houden of weer op peil te brengen door de realisatie van MFA's. Door bundeling van voorzieningen wordt de exploitatie haalbaar en zal de leefbaarheid in de plattelandskernen en stadswijken verbeteren.”

De MFA als onderdeel van het nieuwbouwplan van De Marke is hiermee in overeenstemming.

3 Ontwikkelingen en ambities

Deze rapportage heeft tot doel een zo reëel mogelijk beeld te schetsen van de beoogde inhoudelijke en ruimtelijke opzet van de MFA, evenals van de verwachte exploitatie. De ontwikkeling van deze MFA past geheel in het gemeentelijk beleid rond welzijnsaccommodaties zoals dat is verwoord in diverse beleidsnotities. Dit beleid en de achtergronden hiervan worden genoegzaam bekend verondersteld bij de lezer van dit rapport, evenals de functies en doelstellingen van de betrokken organisaties. Hierna wordt volstaan met een korte schets.

3.1 MFA in het kader van het gemeentelijke beleid welzijnsaccommodaties

Het accommodatiebeleid van de gemeente – uit hoofde van haar taak als regisseur in het Wmo-veld – is gericht op herschikking van welzijnsfuncties binnen de gemeente en is gestoeld op de volgende visie, zoals geformuleerd in de notitie “Nulmeting en Procesmodel basisaanbod Welzijnsaccommodaties Bergen” en vastgesteld door de gemeenteraad op 17 januari 2012.

“Doelstelling is het waarborgen van een laagdrempelige toegang tot welzijnsaccommodaties voor met name onderwijs, sport en welzijn. Wij vinden dit belangrijk vanwege de grote maatschappelijke waarde die deze welzijnsaccommodaties vertegenwoordigen en de positieve effecten die uitgaan van het gebruik ervan. Naast de rechtstreekse educatieve en sportieve functies hebben scholen, sportaccommodaties en welzijnsinstellingen ook indirecte effecten als het gaat om bijvoorbeeld sociale vorming, volksgezondheid en integratie. Ook in het kader van de maatschappelijke participatie (Wmo) en de leefbaarheid in de wijken vinden wij het belangrijk te beschikken over een adequaat voorzieningenniveau waarvan onze inwoners gebruik kunnen maken”.

De beoogde MFA op het terrein van De Marke heeft weliswaar haar accent op het gebied van ouderen, maar dit is niet de exclusieve doelgroep. De accommodatie dient eveneens mogelijkheden te bieden voor andere Wmo-doelgroepen die in de omgeving wonen. De beoogde opzet komt hieraan tegemoet.

3.2 Bouwplan De Marke

Het bouwplan van De Marke is geënt op de actuele en verwachte ontwikkelingen binnen de AWBZ-gefinancierde ouderenzorg. Waar de organisatie op de huidige locatie nu nog overwegend “intramuraal” AWBZ-zorg verleent, die vooral is gericht op mensen met een lichte zorgindicatie, zal het karakter van de zorgverlening met de nieuwbouw wijzigen. De achtergrond hiervan is dat mensen met een lichte beperking, gegeven de verbeterde mogelijkheden voor thuiszorg, steeds vaker zullen kiezen voor de eigen thuissituatie. Dit wordt door de centrale overheid ook bevorderd. Niettemin zal het aantal ouderen met een zwaardere beperking (indicatie: zorg met verblijf) in absolute zin toenemen en hiervoor dient de benodigde infrastructuur aanwezig te zijn.

De Marke anticipeert met haar bouwplan op deze ontwikkeling door haar dienstverlening sterk te verbreden en haar infrastructuur hierop aan te passen. De ambitie is dat ouderen in Bergen, en specifiek in de omringende wijken, slechts in uitzonderlijke gevallen, vanwege hun zorgvraag, genoodzaakt

zullen zijn naar elders te verhuizen of een beroep te doen op andere zorginstellingen. De Marke heeft de ambitie de gehele “keten” van zorgdienstverlening voor ouderen in Bergen, met uitzondering van zeer gespecialiseerde zorg, zelf aan te bieden. De Marke zal dit faciliteren door enerzijds haar extramurale dienstverlening te versterken (aanbod van comfort- en zorgdiensten in de thuissituatie). Anderzijds door op het eigen terrein een mix van woonvormen, in combinatie met zorg en dienstverlening naar behoefte, aan te bieden: zelfstandig wonen voor diverse inkomenscategorieën, individuele studio’s voor mensen met een kortdurende of langdurende intensieve zorgvraag, groepswoningen. Tevens door op eigen terrein de faciliteiten te bieden die benodigd zijn voor een betekenisvolle dagbesteding, ontmoeting en recreatie. De algemene filosofie is dat ouderen zo lang mogelijk hun zelfstandigheid dienen te kunnen behouden en dat de zorg hieraan ondersteunend (en niet dominant aanwezig of zichtbaar) dient te zijn.

3.3 Ontmoetingscentrum T&O

De functie van ontmoetingscentrum T&O, thans gesitueerd op enkele honderden meters afstand van De Marke, is feitelijk tweeledig. Het betreft een wijkcentrum met enkele middelgrote zaalruimtes en bijbehorende voorzieningen (bar en keukenruimte) dat grotendeels door vrijwilligers wordt beheerd en geëxploiteerd. Enerzijds rekent het ontmoetingscentrum het tot haar taak zelf activiteiten in het ontmoetingscentrum te organiseren die inspelen op de welzijnsvraag van mensen in de directe omgeving. Anderzijds gaat het om het feitelijke beheer en de beschikbaarstelling van de zaalruimtes – tegen een bescheiden vergoeding – aan diverse organisaties (overwegend verenigingen). Overigens gaat het hier slechts voor een deel om verenigingen die in de omringende wijk zijn verankerd. Daarnaast betreft het verenigingen en organisaties uit het dorp Bergen.

Vanuit deze twee functies is ontmoetingscentrum T&O in de loop der tijd ontwikkeld tot een ontmoetingsplek in de wijk waar een scala aan activiteiten plaatsvindt. Wekelijks bezoeken zo’n 500 - 600 personen het centrum dat door de omringende wijk ook als “eigen” wijkcentrum wordt beschouwd.

Het initiëren van welzijn bevorderende activiteiten voor mensen in de wijk die dat nodig hebben enerzijds en de beschikbaarheid van relatief goedkope zaalruimtes en bijbehorende voorzieningen anderzijds zijn functies die daadwerkelijk in een lokale behoefte voorzien. Deze functies dienen ook in de toekomst te kunnen worden gecontinueerd. Daarbij vormen het huidige verouderde gebouw en de beheersituatie (voor een belangrijk deel door vrijwilligers gerund) belangrijke risico’s.

3.4 SWB / Consultatiebureau

Binnen SWB richten de functies in De Binnenhof zich specifiek op ondersteuning van ouderen op het gebied van welzijn. Dit betreft zowel educatie/voorlichting als het bieden van betekenisvolle dagbesteding en de mogelijkheid voor ontmoeting. De stichting initieert en organiseert daartoe in de zaalruimtes die in De Binnenhof aanwezig zijn, welzijn bevorderende activiteiten voor de doelgroep. Daarnaast hebben het informatiepunt voor ouderen en de ouderenadviseur daar hun plek, evenals de logistieke planning rond maaltijdverzorging. Het continueren van deze dienstverlening voor ouderen is geen onderwerp van discussie. Gezien de lokale demografische ontwikkeling is te verwachten dat de behoefte aan deze dienstverlening eerder toe- dan af- zal nemen.

De plaats van vestiging van de hier genoemde functies is tamelijk neutraal, mits binnen de woonkern Bergen gelegen en goed bereikbaar. Voor SWB is vooral de beschikbaarheid van adequate huisvesting belangrijk en is een gezamenlijk gebruik van faciliteiten gewenst met het oog op flexibiliteit en effectief ruimtegebruik. De beschikbare ruimtes in De Binnenhof zijn zeker niet permanent door SWB in gebruik.

3.5 Globale uitwerking van de MFA

De Marke ontwikkelt in haar bouwplan, naast woningen en wooneenheden voor mensen met een zorgvraag, onder meer een dienstencentrum met functies voor eigen bewoners. Dit betreft onder meer een restaurant, caféruimte en multifunctionele zaalruimte.

Daarnaast zijn in het bouwplan voorzien: een ruimte voor persoonlijke verzorging (schoonheidsspecialiste/pedicure), een kapsalon en een winkelruimte. Tevens is ruimtelijk een reservering opgenomen voor paramedische functies (met name fysiotherapie in combinatie met fitness). In het bouwplan is, op aangeven van de gemeente, tevens een reservering opgenomen voor welzijnsfuncties.

In het stedenbouwkundig concept voor het bouwplan (zie bijlage) zijn deze functies gesitueerd in het centrale gebouw, overwegend op de begane grond.

De gemeente Bergen heeft, wanneer uitgegaan wordt van de aanwezige welzijnsaccommodaties, in vloeroppervlakte een voldoende aanbod. Wanneer echter wordt besloten een aantal accommodaties af te stoten (Binnenhof, 't Oude Raethuys en T&O), ontstaat er een vervangingsbehoefte van minimaal 400 m² en maximaal 930 m² gebruiksoppervlakte. Op dit moment wordt onderzocht of dit volume voor het ontwikkelen van een MFA kan worden ingezet. Omdat De Marke centraal in het dorp Bergen ligt en daardoor voor alle bewoners binnen een straal van 2,5 kilometer bereikbaar is, ligt de keuze voor de locatie De Marke voor de hand.

Combinatie van de functies van De Marke, SWB (De Binnenhof en T&O) zal leiden tot een centrum met de volgende functies en faciliteiten:

- sociaal restaurant;
- caféruimte;
- multifunctionele zaalruimte (geschikt voor voorstellingen en ontmoetingsactiviteiten);
- multifunctionele activiteitenruimtes (geschikt voor cursussen en verenigingsactiviteiten);
- informatie- en ondersteuningspunt ouderenwerk (ouderenadviseur, planning logistiek thuismaaltijden);
- paramedisch centrum (in ieder geval consultatiebureau en onder voorbehoud fysiotherapie, bloedafname);
- diverse faciliteiten (kapsalon, winkelruimte).

Op deze wijze zal daadwerkelijk een multifunctioneel ontmoetings- en ondersteuningscentrum ontstaan, zowel voor mensen uit de omringende buurten (met name Saenegheest en Tuin- en Oostdorp), als voor inwoners van geheel Bergen, waaronder inwoners met een beperking op het gebied van maatschappelijke participatie. Het centrum zal goed de functie van een wijk- of dorpscentrum kunnen

vervullen waarbinnen en van waar uit een scala aan welzijn ondersteunende en -bevorderende activiteiten kan worden geboden en heeft daarmee ook alle karakteristieken van een MFA.

Qua fysieke situering is locatie De Marke voor de functies SWB (De Binnenhof) en consultatiebureau een vrijwel gelijkwaardig alternatief. Zicht op geheel nieuwe huisvesting en flexibiliteit ten aanzien van het ruimtegebruik vormen aantrekkelijke punten.

Ook voor T&O vormt locatie De Marke in principe een goed alternatief: op korte afstand van de huidige locatie en meer en betere (nieuwe) voorzieningen om over te kunnen beschikken. Wel geldt een aantal voorwaarden voor succes die met name te maken hebben met verankering in / binding met de wijken, prijsstelling in geval van zaalverhuur en het imago van de MFA in relatie tot het imago van De Marke op dit moment. Daarbij geldt specifiek voor T&O dat het accommodatiebeheer minder afhankelijk wordt van (uitsluitend) vrijwilligers en dat daarmee ook de continuïteit in exploitatie beter kan worden gewaarborgd.

Inhoudelijk liggen de functies en activiteiten van de betrokken organisaties in elkaars verlengde. Synergie en voordelen kunnen behaald worden uit de beoogde realisatie van de MFA door:

- Verbeterd exploitatiedraagvlak voor professioneel ingericht accommodatiebeheer en meer effectief accommodatiegebruik;
- Verbreding van het aanbod aan activiteiten en verbeterde mogelijkheden deze te organiseren;
- Uitwisseling en/of combinatie van expertise en personele inzet, onder meer voor ontwikkeling van een wijkgerichte dienstverleningsketen voor senioren (met name: SWB en De Marke);
- “One stop shopping” en een diversiteit aan mogelijkheden voor cliënten.

Het voorgaande geldt misschien in mindere mate voor de functie consultatiebureau. Niettemin past ook deze functie goed in het geheel en biedt inbedding in de MFA enige aanvullende (wederzijdse) voordelen. Bijvoorbeeld: social traffic en gelegenheid tot ontmoeting tussen ouderen, ouders en kinderen, zicht op verbetering van de exploitatie in geval van gemeenschappelijk accommodatiegebruik, omringende faciliteiten (o.a. restaurant) voor cliënten.

3.6 Haalbaarheid vanuit inhoudelijk perspectief

Samenvattend kan geconstateerd worden dat realisatie van de MFA als beoogd voorziet in een behoefte en voor de betrokken organisaties voordelen biedt. Aanvullende functies in het verlengde van de activiteiten van betrokken organisaties (zoals een Wmo-loket) kunnen vrij eenvoudig in de MFA worden geïncorporeerd. Wel dient een aantal voorwaarden te worden vervuld om realisatie en vooral ook de exploitatie tot een succes te maken:

- De exploitatie dient kostendekkend te zijn, maar tevens – onder meer op het gebied van prijsstelling – tegemoet te komen aan het sociale karakter van de MFA die zich voor een belangrijk deel richt op kwetsbare doelgroepen.
- Een (intramuraal) “zorg”-imago dient te worden vermeden. Dit is in lijn met de intentie van De Marke. Het is aan te bevelen exploitatie en beheer van de MFA een eigen karakter te geven en enigszins los te koppelen van De Marke als zorginstelling. Een goed en afgewogen gebruik en dosering van doelgroepen is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Met inachtneming van het voorgaande wordt realisatie en exploitatie van de MFA als beschreven door de betrokken organisaties inhoudelijk als haalbaar beoordeeld.

4 Ruimtelijke opzet van de MFA

4.1 Integratie MFA in bouwplan De Marke

Zoals gesteld zal de MFA worden gerealiseerd binnen het bouwplan dat thans voor De Marke in ontwikkeling is. Dit bouwplan omvat volgens huidige inzichten de volgende onderdelen:

- Handhaving en revitalisering van het complex aanleunwoningen Saenehof;
- Nieuwbouw van 74 woningen (appartementen) voor 1- en 2-persoons huishoudens;
- Nieuwbouw van wooneenheden / groepswoningen voor senioren met een (intensieve) zorgvraag (64 plaatsen);
- Nieuwbouw van een dienstencentrum (MFA) met diverse faciliteiten voor activering, ondersteuning, ontmoeting en recreatie;
- Herinrichting van het terrein, afgestemd op de bouwplanontwikkeling.

Een stedenbouwkundige schets is als bijlage in dit rapport opgenomen. Naast het bestaande en te handhaven Saenehof worden een hoofdcomplex en meerdere appartementengebouwen onderscheiden. Het hoofdcomplex omvat de 64 wooneenheden/groepswoningen en twaalf appartementen op de (drie à vier) verdiepingen en de MFA (overwegend) op de begane grond. Om de nieuwbouw mogelijk te maken zal het bestaande zorgcomplex worden gesloopt.

De stedenbouwkundige schets vormt een nadere uitwerking van het bouwprogramma dat is vastgelegd in het Programma van Eisen/Vastgoedplan van De Marke d.d. 18-08-2011. In dit bouwprogramma heeft de MFA een oppervlakte van 2.460 m² bruto vloeroppervlakte (bvo). Van meet af aan is hierin rekening gehouden met 600 m² gebruiksoppervlakte (ofwel ca. 690 m² bvo), ten behoeve van welzijnsfuncties vanuit T&O en De Binnenhof. Eveneens is geanticipeerd op eventuele vestiging van een praktijk voor fysiotherapie en de functie bloedafname (inclusief werkruimte voor eenvoudige bepalingen). Ook voor deze functies is in het bouwprogramma voorlopig ruimte gereserveerd (totaal 350 m² bvo). De ruimte voor “eigen” functies van De Marke in het bouwprogramma bedraagt ca. 1.430 m² bvo.

4.2 Ruimteprogramma

In overleg met vertegenwoordigers van T&O, SWB (tevens intermediair ten behoeve van de functie consultatiebureau) en De Marke is het ruimteprogramma verder uitgewerkt vanuit het gebruik als MFA. Een specificatie met toelichting is als bijlage bij dit rapport gevoegd. Het ruimteprogramma laat zich als volgt kort samenvatten.

- Maatschappelijke voorzieningen:
 - restaurant (brasserie);
 - café;
 - multifunctionele grote zaalruimte met bijbehorende foyer;
- Activiteitsruimtes:
 - multifunctionele zaalruimtes met berging (4x);
 - ontspanningsruimte (huiskamer dagverzorging);

- Medisch / paramedisch centrum:
 - consultatiebureau;
 - fysiotherapie / fitness (onder voorbehoud);
 - bloedafname met eenvoudige laboratoriumfunctie (onder voorbehoud);
 - werk- en onderzoekkamer voor algemeen gebruik (huisarts, wijkverpleegkundige, maatschappelijk werker, etc.), ruimte voor functies persoonlijke verzorging (pedicure, manicure, schoonheidsspecialiste);
- Informatiefunctie:
 - informatiepunt, receptie;
 - werkkamer ouderenadviseur;
- Administratieve werkruimtes:
 - kantoorruimtes voor werkorganisatie De Marke;
 - vergaderruimte/spreekkamer voor gemeenschappelijk gebruik;
- Logistiek / ondersteunende ruimtes:
 - met name opslagruimtes ten behoeve van de werkorganisatie De Marke.

4.3 Haalbaarheid van de MFA vanuit ruimtelijk perspectief

Dit gemeenschappelijke ruimtprogramma wordt door de betrokken organisaties onderschreven. De totale bruto vloeroppervlakte van de MFA blijft daarmee geprogrammeerd op 2.460 m² bvo, welke oppervlakte ook als uitgangspunt voor de stedenbouwkundige schets gold.

Op grond hiervan kan worden gesteld dat realisatie van de MFA in ruimtelijke zin niet op wezenlijke bezwaren stuit en past binnen het bouwplan van De Marke. Wel wordt opgemerkt dat voor het bouwplan als geheel een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is, zowel ruimtelijk als voor wat de aard van de bestemming betreft.

In de beoogde ruimtelijke opzet (zie de stedenbouwkundige schets) is sprake van een vrij toegankelijk plein in het hart van het hoofdcomplex. De verschillende functies van de MFA zijn aan dit plein gelegen en vanaf dit plein toegankelijk. Een (globale) mogelijke ruimtelijke indeling is eveneens als bijlage toegevoegd. De definitieve ruimtelijke opzet is nader te bepalen in de feitelijke ontwerpfase voor het bouwplan.

Een belangrijk onderdeel van de MFA wordt gevormd door de verschillende multifunctionele zaalruimtes: één grote en (vooralsnog) vier kleinere zaalruimtes. De zaalruimtes zijn in beginsel inzetbaar voor meerdere typen activiteiten (voorstellingen, cursussen, handvaardigheid, drama, beweging, vergadering, etc.). Een slimme bouwkundige opzet met panelenwanden, waarbij zaalruimtes kunnen worden gekoppeld dan wel gesplitst maakt een verdere differentiatie naar types activiteiten en tevens een variatie naar groepsgroottes mogelijk.

5 Beheer en exploitatie

In dit hoofdstuk wordt de wijze waarop de exploitatie en het beheer van de MFA in beginsel kunnen worden ingericht beschreven. Een en ander spitst zich toe op beheer en exploitatie van het vastgoed en is onder voorbehoud van nader overleg en instemming van de betrokken partijen. De bedrijfsvoering van de MFA is vervolgens nader uit te werken in een bedrijfsplan en verdere samenwerkingsafspraken (vastgelegd bij overeenkomst).

5.1 Uitgangspunten en relevante aspecten

Relevant voor de inrichting van beheer en exploitatie zijn de verschillende rollen van betrokken partijen:

- De Marke als eigenaar, exploitant en medegebruiker van het gebouw.
- SWB/T&O als medegebruikers van het gebouw met een eigen verantwoordelijkheid ter zake van de organisatie en uitvoering van activiteiten.¹
- Gemeente als subsidiegever aan maatschappelijke organisaties met een welzijnsdoelstelling. Onderdeel van deze subsidieverstreking is de beschikbaarstelling van accommodatie, in dit geval vorm gegeven door kostendekkende huur van een deel van het gebouw ten behoeve van SWB/T&O.
- Derden.

In het gebruik van (ruimtes in) de MFA kan onderscheid worden gemaakt naar:

- Vast gebruik van ruimtes (bijv. fysiotherapie, consultatiebureau, kantoorruimtes, dagverzorging);
- Gebruik van ruimtes voor korte periodes (enkele uren of op dagdeelbasis), incidenteel of in een bepaalde frequentie (bijv. oefenruimte voor verenigingen, cursussen, kaartclub, etc.);
- Gebruik als incidentele en individuele bezoeker (bijv. voor bezoek consultatiebureau, een kop koffie of een maaltijd).

Met betrekking tot het gebruik van ruimtes voor korte periodes wordt, naast verhuur op basis van een (gesubsidieerde) welzijnsdoelstelling, “commerciële” verhuur aan derden zonder welzijnsdoelstelling niet op voorhand uitgesloten. In dat laatste geval zal, met het oog op juiste concurrentieverhoudingen met andere marktpartijen, ook sprake zijn van commerciële tarieven.

Tenslotte gelden als relevante aspecten:

- De exploitatie van de MFA geschiedt in beginsel zonder winstoogmerk.
- De MFA heeft nadrukkelijk een sociale functie hetgeen van invloed is op aard van het gebruik, maar bijvoorbeeld ook op in rekening te brengen prijzen voor (zaal-)ruimtes en consumpties, behoudens hetgeen hiervoor is vermeld ten aanzien van commerciële verhuur.

¹ De activiteiten van T&O zijn in 2012 overgenomen door SWB. Dit betreft zowel de exploitatie van het huidige ontmoetingscentrum als het initiëren van welzijnsactiviteiten. Feitelijk is in de MFA na realisatie dan nog sprake van twee (uitvoerende) contractpartijen op het gebied van welzijn: De Marke en SWB.

- Het is verstandig de MFA niet te beschouwen als onderdeel van De Marke als zorginstelling, maar als een geheel eigen functie, waarvan De Marke (naast eigenaar) medegebruiker is ten behoeve van haar eigen cliënten.

Met betrekking tot het beheer als zodanig kan onderscheid worden gemaakt naar:

- Financieel beheer: de zorg voor een sluitende financiële exploitatie.
- Gebruikersbeheer: de toewijzing van het gebruik van ruimtes en de prioriteitstelling en planning hiervan.
- Facilitair beheer: de zorg voor schoonmaak, catering en dergelijke.
- Technisch beheer: de zorg voor behoud van een optimale technische kwaliteit van de accommodatie, afgestemd op het gebruik (technisch onderhoud).

Daarnaast is een belangrijke verantwoordelijkheid – maar niet zozeer een beheertaak – het initiëren, organiseren en uitvoeren van (welzijns-) activiteiten in de MFA door T&O, SWB en De Marke. Een en ander zoals dat nu ook gebeurt binnen de afzonderlijke (“eigen”) accommodaties. Specifiek aandachtspunt daarbij is de rol van vrijwilligers bij de organisatie en uitvoering van welzijnsactiviteiten.

5.2 Uitwerking

Uit het overzicht in het volgende hoofdstuk blijkt dat De Marke meer dan de helft van de MFA voor eigen gebruik benut (inclusief de restaurantruimte). De Marke zal voorts eigenaar en exploitant zijn van de eveneens in het hoofdcomplex gevestigde wooneenheden voor mensen met een zorgvraag. De Marke is ook in de huidige situatie eigenaar van opstallen en terrein op de locatie. Splitsing van eigendom van het complex of de MFA, of overdracht aan een derde, is weliswaar een optie maar (vooralsnog) niet aan de orde.

Met betrekking tot het eigendom (en financieel beheer voor zover het de gebouwexploitatie betreft) ligt het voor de hand dat deze dan bij De Marke berust en dat derden tegen (kostendekkende) vergoeding van ruimtes en faciliteiten gebruik kunnen maken. Derhalve enerzijds vaste verhuur van ruimtes en anderzijds zaalruimte-verhuur op uur- of dagdeelbasis. De Marke draagt – eveneens tegen een kostendekkende vergoeding – tevens zorg voor schoonmaak, catering en het technisch onderhoud van het gebouw. Een dergelijke benadering leidt voor alle betrokkenen tot een heldere en eenduidige situatie. Randvoorwaarde is wel dat voor De Marke inderdaad sprake zal zijn van een kostendekkende vergoeding en dat tevens het exploitatierisico zoveel mogelijk wordt gereduceerd. Het risico dat AWBZ-gelden moeten worden ingezet om eventuele tekorten op de MFA-exploitatie aan te zuiveren moet worden uitgesloten.

Op basis van dit principe gaat De Marke een verhuurrelatie (overeenkomst van huur en verhuur) aan met partijen die in het gebouw een ruimte vast huren. Dit zijn vooralsnog:

- De gemeente; ten behoeve van consultatiebureau, kantoorfuncties SWB en overige welzijnsfuncties;
- Fysiotherapie; ten behoeve van de benodigde praktijkruimte (onder voorbehoud van overeenstemming met een geschikte partij);

- Overige derden; bijvoorbeeld kapsalon, schoonheidsspecialiste, praktijk voor bloedafname.

Uitgangspunt is dat sprake is van huurcontracten voor een langere termijn tegen een (tenminste) kostendekkend tarief.

Voorts wordt – ten behoeve van gebruik van multifunctionele zaalruimtes – uitgegaan van het principe van zaalexploitatie. Gebruikers kunnen ruimtes reserveren en ontvangen voor het gebruik een rekening. In principe wordt met de individuele huurders een contract aangegaan. Gegeven echter de bijzondere situatie, dat veelal sprake zal zijn van gesubsidieerde welzijnsorganisaties, zullen voor deze organisaties aangepaste afspraken gelden. Zie ook hetgeen hierover is vermeld in hoofdstukken 6 en 7.

Tevens geldt als bijzondere situatie dat het ruimtegebruik door De Marke zelf binnen de MFA ten behoeve van de eigen (intramurale en eventueel extramurale) cliënten intern wordt doorbelast.

Naast zaalexploitatie en vaste verhuur van ruimtes is De Marke tevens exploitant van het (sociaal) restaurant en alle overige cateringactiviteiten in de MFA. Ook hier geldt dat de bedrijfsopbrengsten toereikend dienen te zijn voor de hiermee verband houdende kosten, inclusief het gebruik van de voor catering benodigde ruimtes en faciliteiten (o.a. restaurant en keuken).

Op de hiervoor beschreven wijze ontstaat binnen de MFA een eenduidige wijze van bedrijfsvoering als het gaat om de exploitatie van ruimtelijke faciliteiten en cateringactiviteiten. Zowel voor De Marke als gebouweigenaar en gebruiker, als voor medegebruikers van de MFA is dit een heldere benadering.

Waar het gaat om de toewijzing van zaalruimtes en de planning dienen nadere afspraken te worden gemaakt tussen De Marke, T&O / SWB en – eventueel – de gemeente Bergen. Het is immers zaak dat – naast De Marke als gebouweigenaar én gebruiker – ook T&O en SWB in voldoende mate over de verschillende zaalruimtes kunnen beschikken voor eigen activiteiten. Tevens is het zaak dat voldoende zaalruimtecapaciteit beschikbaar is of wordt gehouden voor andere (gesubsidieerde) organisaties, passend binnen de doelstellingen van de MFA.

Het totale ruimtegebruik door T&O / SWB is vastgesteld als overeenkomend met vast gebruik van 600 m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo). De gemeente zal op basis van deze gebruiksoppervlakte een huurcontract aan gaan met De Marke gebaseerd op kostprijs dekkende huur inclusief herinvesteringen. Dit principe ligt ook ten grondslag aan de doorrekening van de financiële exploitatie in het volgende hoofdstuk.

Deze oppervlakte van 600 m² is afgeleid van het huidige ruimtegebruik ten behoeve van de in de MFA onder te brengen functies, en voorts op toewijzing van ruimtes aan functies zoals in het ruimtelijk Programma van Eisen dat in bijlage B bij deze rapportage is gevoegd.

De uitvoerende werkzaamheden tenslotte die behoren tot de zaalruimte-exploitatie zijn in principe een taak van De Marke als beheerder. De hiermee verband houdende kosten worden in beginsel doorbelast aan gebruikers. Tot de uitvoerende werkzaamheden behoren met name: bijhouden van de zaal-

ruimteplanning en bijbehorende werkzaamheden (o.a. de schriftelijke bevestiging, rapportages, declaraties), het overleg met gebruikers omtrent zaalopstelling, catering, etc., het gereed zetten van de zaalruimtes en de verzorging tijdens het gebruik. Waar mogelijk zal voor deze taken, voor zover deze betrekking hebben op beschikbaarstelling ten behoeve van welzijnsorganisaties, beroep worden gedaan op vrijwilligers, onder meer om de personele kosten te beperken.

5.3 Vrijwilligers

In de huidige situatie worden, met name binnen T&O, vrijwilligers ingezet voor uitvoerende taken die verband houden met zaalruimte-exploitatie en catering. Inzet van vrijwilligers is aantrekkelijk:

- betekenisvolle inzet en sociale contacten voor de vrijwilliger zelf;
- betrokkenheid vanuit de samenleving;
- lage (personele) kosten.

Niettemin houdt inzet van vrijwilligers ook risico's in, met name een zekere vrijblijvendheid (geen mogelijkheid tot verplichting) en professionaliteitsrisico's. Inzet van vrijwilligers naast betaalde krachten met dezelfde taken binnen één organisatie kan soms tot een gespannen situatie leiden.

Inzet van vrijwilligers in de MFA is een belangrijk element en ook zeer wenselijk, mede om de exploitatiekosten laag te houden. De wijze waarop hieraan een invulling wordt gegeven is echter een punt van nader overleg en afspraken tussen de betrokken organisaties.

Als voorbeeld wordt volstaan met vermelding van het feit dat De Marke voor catering thans vrijwel uitsluitend betaalde krachten inzet. Het inzetten van vrijwilligers voor cateringactiviteiten zal niet zonder meer kunnen geschieden; professionaliteit en beschikbaarheid dienen te zijn gewaarborgd.

5.4 Resumé

Resumerend zijn in dit hoofdstuk de volgende uitgangspunten voor beheer en exploitatie van de MFA geformuleerd.

- De Marke is gebouweigenaar, -exploitant, -beheerder en -gebruiker.
- Medegebruik op basis van vaste verhuur en dagdeelverhuur (eventueel: uurbasis) tegen kostendekkende vergoeding.
- T&O / SWB is medegebruiker en partner in de exploitatie. De gemeente biedt (langdurig) zekerheden in de exploitatie door huur van 600 m² vvo ten bate van T&O / SWB.
- Exploitatierisico's voor De Marke dienen te worden uitgesloten.
- Inzet van vrijwilligers en de financiële effecten hiervan vormen een punt van nader overleg tussen betrokkenen.

6 Financiële exploitatie: huur en verhuur

In vervolg op de, in het voorgaande hoofdstuk beschreven, principeopzet voor beheer en exploitatie van de MFA De Marke gaat dit hoofdstuk in op de financiële (vastgoed-)exploitatie.

6.1 Ruimteprogramma / ruimteverdeling

Het ruimteprogramma, c.q. de beheeropzet gaat uit van permanent ruimtegebruik door meerdere gebruikers naast verhuur op dagdeel- of uurbasis (zaalexplotatie). Op grond van het ruimteprogramma zoals dat in bijlage is weergegeven, kan dit verschillende gebruik als volgt worden samengevat en toegerekend aan betrokken partijen:

Functie		Nuttig vo	m²	Vloeroppervlakte		
				De Marke	Gemeente	Derden
Welzijn, kantoren, logistiek De Marke	DM	870		870		
Welzijn gemeente (T&O / SWB)	GM	192			192	
Kantoorfuncties gemeente (CJG)	KGM	148			148	
De Marke / Gemeente	DMGM	170		85	85	
Derden	DRD	220				220
Subtotaal		1.600		955	425	220
Overig (m.n. sanitair)	OV	116		69	31	16
Subtotaal nuttig vo		1.716		1.024	456	236
Verkeersruimte	30%	515		307	137	71
Totaal gebruiksoppervlakte (vvo)		2.231		1.332	593	307
Constructie en technische ruimte	10%	226		98	97	43
Totaal bruto vloeroppervlakte		2.457		1.430	690	350

Tabel 6.1 Samenvatting ruimteprogramma

Bij dit overzicht de volgende opmerkingen:

- Participatie van de functie fysiotherapie betreft een voorlopige reservering. Deelname in de MFA is op dit moment nog onzeker. In het vervolg van deze rapportage blijft dit deel van het gebouw buiten beschouwing.
- Overige ruimtes betreffen werkkasten en sanitaire ruimtes. De hiermee gemoeide ruimte, c.q. de hiermee verband houdende investerings- en exploitatiekosten, wordt naar rato van de vloeroppervlakte toegerekend van gebruiksruimtes toegerekend aan partijen.
- Er zijn vanuit De Marke contacten met Starlet (functie bloedafname) om eveneens in de MFA onderdak te vinden. Participatie is nog onzeker en leidt tot een ruimtetoevoeging van maximaal 100 m² bvo, waarmee het ruimteprogramma zou uitkomen op 2.560 m² bvo.
- Het overzicht vormt de basis voor toerekening van (gebouw gebonden) kosten aan partijen. Eventuele (commerciële) verhuur op dagdeel- of uurbasis is in de ruimteverdeling niet opgenomen. Het is immers onzeker of hiervan sprake zal kunnen zijn. Indien sprake is van extra baten uit dergelijke verhuur, dan zullen deze in de feitelijke exploitatie en derhalve ten gunste van de MFA-partijen worden verrekend.

6.2 Huur en verhuur

Ten behoeve van het gebruik door SWB / T&O van de MFA wensen De Marke en de gemeente een overeenkomst aan te gaan op basis van huur en verhuur, waarbij de gemeente optreedt als huurder van 600 m² gebruiksoppervlakte en De Marke als eigenaar / verhuurder.

De huurovereenkomst wordt aangegaan op basis van de volgende intenties en condities:

- De intentie is een duurzame samenwerkingsrelatie gedurende de exploitatieperiode van de MFA die wordt gesteld op 40 jaar.
- De condities van de huurovereenkomst dienen te voldoen aan hetgeen maatschappelijk gebruikelijk is (onder andere: kostendekkende exploitatie).
- De huurtermijnen omvatten periodes van vijf jaar, met optie tot verlenging met opvolgende termijnen van telkens vijf jaren.
- Het gehuurde bouwdeel omvat 600 m² vvo (verhuurbare vloeroppervlakte). De gemeente verbindt zich deze oppervlakte in ieder geval gedurende de eerste twee huurtermijnen van vijf jaar te huren. Bij voortzetting van de huur na deze periode of volgende termijnen heeft de gemeente de mogelijkheid de gehuurde oppervlakte voor elke nieuwe termijn met 200 m² vvo te reduceren of uit te breiden. Indien de gemeente tussentijds over gaat tot beëindiging van de huur per einde van een huurperiode, garandeert zij aan De Marke een financiële tegemoetkoming die gelijk is aan de huurpenningen die verschuldigd zouden zijn als de huur zou zijn voortgezet voor de volgende periode(s), waarbij voormelde reductie van de vloeroppervlakte, respectievelijk de huurpenningen, dienovereenkomstig van toepassing is.
- De huur wordt berekend op basis van de werkelijke exploitatiekosten op kasbasis (cashflow) en omvat de vergoeding voor de volgende kosten:
 - Kapitaalslasten (aflossing en rente) met als uitgangspunt dat de investering geheel met vreemd vermogen (bancaire lening met lineaire aflossing in 30 jaar) wordt gefinancierd;
 - Zakelijke lasten (belastingen en verzekeringen);
 - Onderhoud;
 - Administratieve beheerkosten.
- Daarnaast worden servicekosten berekend (kostprijs plus administratiekosten).

Op grond van het voorgaande is sprake van een bijzondere en transparante huur- en verhuurrelatie tussen De Marke en de gemeente. Uitgangspunt is immers een huurvergoeding op basis van *feitelijke* exploitatiekosten en -opbrengsten die ook periodiek (jaarlijks) worden verantwoord. De hoogte van de kosten wordt voor een belangrijk deel bepaald door de investeringskosten en het financieringsarrangement ten behoeve van de realisatie. De beoogde huur- en verhuurrelatie tussen De Marke en de gemeente veronderstelt dus dat ook samen op wordt getrokken als het gaat om de verdere planontwikkeling en dat een financieringsarrangement in goed onderling overleg en op transparante wijze tot stand komt.

6.3 Investeringskosten en kapitaallasten

De investeringskosten van de MFA zijn in dit stadium geraamd op basis van normkosten per m² voor dit type voorzieningen² en het ruimtelijke programma van eisen zoals vermeld in bijlage B. De normkosten komen overeen met die welke zijn gehanteerd in het Programma van Eisen/vastgoedplan voor de nieuwbouw van De Marke. De investeringskosten voor de bouwdelen binnen de MFA ten behoeve van De Marke en de gemeente zijn op deze basis, en gecorrigeerd voor toegezegde provinciale subsidie, geraamd op een bedrag ad € 4,94 miljoen inclusief btw en op prijspeil november 2012.

Opgemerkt wordt dat in deze investeringskosten een grondwaarde ad € 360.400,- is begrepen, waarvan € 117.300,- wordt verwerkt in de huur aan gemeente. Deze waarde omvat geen feitelijke uitgaven daar de grond immers in eigendom is van De Marke. Niettemin is deze grondwaarde wel relevant met het oog op de huurberekening hetgeen hierna nog zal worden toegelicht.

Verder wordt opgemerkt dat de gehanteerde normkosten uitgaan van een geheel compleet nieuw gerealiseerd gebouw inclusief vloer- en wandafwerking, vaste inrichting en gebruikersinstallaties. In het maatschappelijk gebruik komen deze laatstgenoemde kosten doorgaans direct voor rekening van gebruiker in geval van huur van een gebouw. Het aandeel van deze kosten in de hiervoor vermelde investeringsbedragen wordt gesteld op 15%.

Tenslotte wordt opgemerkt dat de verdere berekeningen in dit rapport zijn gebaseerd op deze raming van investeringskosten die voor dit stadium van planontwikkeling een zo reëel mogelijke benadering biedt. Te zijner tijd dient een ander te worden geactualiseerd op basis van de feitelijke bouw- en investeringskosten van het uiteindelijke bouwplan.

6.4 Exploitatiekosten

De exploitatiekosten van de MFA kunnen worden onderscheiden in:

- Vaste gebouw gebonden kosten. Deze kosten zijn onafhankelijk van de feitelijke bezetting en worden bekostigd uit de (kale) huur. Het gaat om: kapitaalslasten, zakelijke lasten (belastingen en heffingen, verzekeringen), verhuurderonderhoud en administratief beheer.
- Variabele gebouw gebonden kosten of servicekosten. Dit betreft kosten die voor een deel afhankelijk zijn van het feitelijke gebruik van het gebouw (aard en intensiteit). Het gaat om: energiekosten, schoonmaakkosten (van algemene ruimtes, glas), tuinonderhoud, eventueel gebruik van door de eigenaar beschikbaar gesteld meubilair en stoffering.
- Bedrijfskosten. In het geval van de MFA gaat het om de personele en materiële kosten van werkzaamheden en activiteiten die in het gebouw plaatsvinden.

Tegenover deze kosten staan uiteraard bedrijfsopbrengsten, waaronder opbrengsten uit verhuur en doorbelaste servicekosten.

² Opgemerkt wordt dat de vermelde investeringskosten als *gemiddelde* moeten worden geïnterpreteerd voor het totale gebouw. Voor sommige faciliteiten zal sprake zijn van een hogere prijs per m². Te denken valt aan ruimtes met specifieke eisen inzake klimaatbeheersing en hygiëne. In het algemeen worden deze hogere kosten gecompenseerd door lagere kosten voor andere faciliteiten met een lager installatie- en afwerkingniveau, zoals zaal- / cursusruimtes. In hoeverre differentiatie van kosten naar ruimtes en gebruikers wenselijk of noodzakelijk is dient in een volgend stadium van de planvorming en bij voorkeur aan de hand van een uitgewerkt bouwplan overeen te worden gekomen.

Dit rapport richt zich primair op de vaste gebouw gebonden kosten en servicekosten en hiermee verband houdende opbrengsten. Aan de bedrijfskosten wordt slechts zijdelings aandacht geschonken. In het vervolg van het project zullen de bedrijfsactiviteiten, evenals de met de bedrijfsvoering verband houdende kosten en opbrengsten, door de betrokken partijen worden uitgewerkt in een bedrijfsplan.

6.5 Vaste gebouw gebonden kosten

De vaste gebouw gebonden kosten zijn gespecificeerd en berekend in bijlage F. Daarbij zijn deze kosten tevens toegerekend aan de betrokken partijen. Voor de gemeente en derden komen deze kosten overeen met de te betalen (kale) huur.

Op grond van deze berekeningen zijn de benodigde investeringen (exclusief grondwaarde) en de exploitatiekosten in het eerste jaar na ingebruikname als volgt te specificeren en toe te rekenen aan betrokken partijen.

	De Marke	Gemeente	Totaal
<i>Vloeroppervlakte</i>			
vvo (m²)	1.330	600	1.930
bvo (m²)	1.430	690	2.120

Investerings

tbv functies De Marke	3.089.300		3.089.300
tbv functies gemeente	1.279.100	211.600	1.490.700
Totaal	4.368.400	211.600	4.580.000

Exploitatie (jaar 1)

Kapitaalslasten	249.338	105.614	354.952
vergoeding grondwaarde		5.865	5.865
zakelijke lasten	12.800	5.700	18.500
Beheerkosten	11.000	5.000	16.000
Onderhoud	41.400	16.800	58.400
Totaal	314.538	138.979	453.717

Exploitatie (jaar 1) per m² vvo

Kapitaalslasten	187	176	184
vergoeding grondwaarde		10	3
zakelijke lasten	10	10	10
Beheerkosten	8	8	8
Onderhoud	31	28	30
Totaal	236	232	235

Tabel 6.2 Vastgoedexploitatie MFA - kerngegevens

Ter toelichting wordt het volgende opgemerkt.

Kapitaalslasten

De kapitaalslasten omvatten rente en aflossing. De gehanteerde rekenrente bedraagt 5% ervan uitgaande dat dit rentetarief voor De Marke zal gelden bij volledige bancaire financiering van de investering. Daarbij wordt uitgegaan van lineaire aflossing van de lening gedurende 30 jaar. Als gevolg van

de aflossing dalen de rentekosten jaarlijks naar nihil in het laatste aflossingsjaar. De feitelijke kapitaallasten zullen te zijner tijd worden vastgesteld op basis van de werkelijk met de kredietverstrekker overeengekomen rente en aflossing.

In het deel van de kapitaallasten dat wordt toegerekend aan de gemeente is tevens een vergoeding voor de grondwaarde opgenomen. De Marke als AWBZ-instelling is gehouden aan overheidsvoorschriften die bepalen dat, in geval van het bezwaren of vervreemden van zorgvastgoed (waaronder verhuur), een marktconforme vergoeding dient te worden betaald. Deze vergoeding is voor het aandeel van de gemeente in de MFA voorshands gesteld op 5% van de grondwaarde ofwel een bedrag ad € 5.865,-.

Zakelijke lasten

Voor zakelijke lasten (belastingen, heffingen en verzekeringen) is een bedrag ad € 18.500,- opgenomen in het eerste jaar, waarvan € 5.700,- voor rekening van de gemeente. Dit bedrag zal jaarlijks wijzigen in overeenstemming met de reguliere kostenstijging in de markt. Voor de berekening is uitgegaan van een jaarlijkse kostenindexering ad 2,5%.

Onderhoud

Voor een jaarlijkse reservering ten behoeve van onderhoudskosten (verhuurder onderhoud) is een bedrag ad 1,75% van de bouwkosten aangehouden en opgenomen in de huurberekening. Dit bedrag wordt eveneens jaarlijks geïndexeerd. De feitelijke onderhoudskosten zullen in de eerste gebruikperiode uiteraard lager zijn en in een latere periode hoger. Partijen kunnen eventueel overeenkomen naar rato bij te dragen in de werkelijke uitgaven ten behoeve van onderhoud, waarmee een reservering voor onderhoud buiten de huurberekening blijft. Daar wordt echter vooralsnog niet van uitgegaan.

Beheer

Het beheer, als onderdeel van de vaste kosten, omvat overwegend de personele kosten voor het administratieve beheer van het gebouw: contractbeheer, contacten met huurders, coördinatie van dienstverlening ten behoeve van huurders. Voor de MFA zijn deze kosten geraamd op € 16.000,- in het eerste jaar waarvan € 5.000,- voor rekening van de gemeente. Ook deze kosten worden jaarlijks geïndexeerd.

Resumé: jaarlijkse huurlasten en opbrengsten voor rekening van gemeente

Huurlasten

Aldus berekend bedragen de kosten voor de gemeente bij benadering een eenmalige investering ad € 211.600,- en voorts een jaarlijkse huur ten bedrage van € 139.000,- in het eerste jaar na realisering, welk huurbedrag vervolgens jaarlijks vermindert in verband met de afnemende kapitaalslasten. Deze huur komt overeen met een bedrag ad € 232,- per m² vvo in het eerste jaar. Indien wordt uit gegaan van een totale huurperiode van 40 jaar dan bedraagt de huur gemiddeld € 78.900,- per jaar, c.q. € 121,- per m² vvo per jaar (netto contant).

Opbrengsten

Naast lasten kan rekening worden gehouden met eventuele opbrengsten die kunnen worden verrekend met de van gemeentewege te betalen huur en daarop dus een positief effect hebben. Dergelijke opbrengsten zijn:

- Een bijdrage vanuit de GGD ter (gedeeltelijke) bekostiging van de huisvesting van het consultatiebureau.
- Een redelijke eigen bijdrage van gebruikers van de MFA, respectievelijk de deelnemers aan activiteiten.
- Opbrengsten uit (incidentele) commerciële verhuur van ruimtes in de MFA.

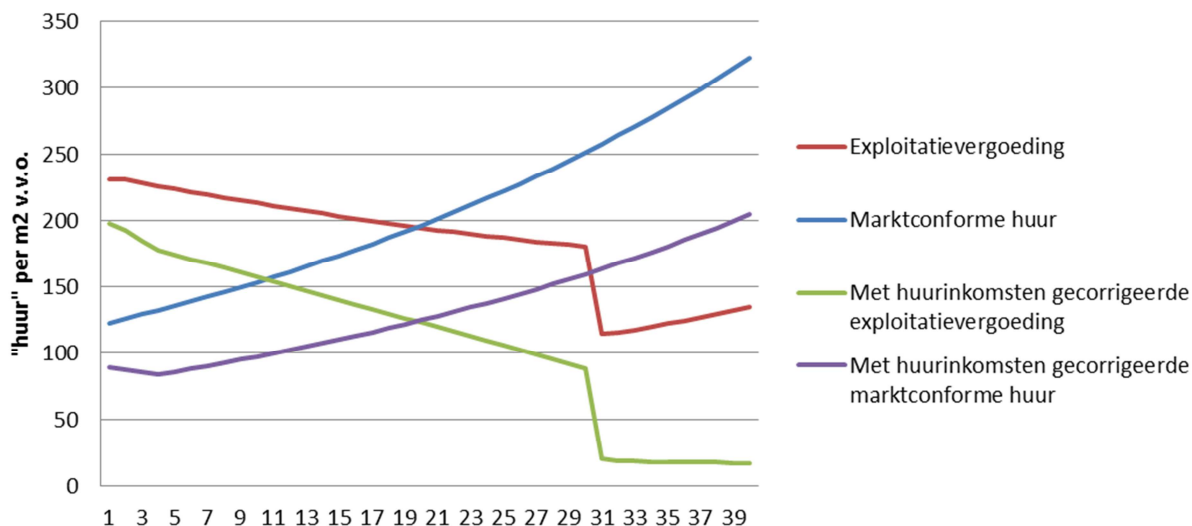
Het is vrijwel zeker dat van dergelijke opbrengsten sprake zal zijn. In de als bijlage opgenomen berekening van (netto) exploitatielasten voor rekening van de gemeente wordt uit gegaan van een reëel verwachte opbrengst – gebaseerd op de huidige feitelijke situatie – ad € 29.000,- per jaar. Daarbij is rekening gehouden met een ingroeitraject waarbij deze opbrengst in het vierde jaar wordt bereikt.

Huurlasten versus opbrengsten

De huur die de gemeente aan De Marke betaalt neemt af gedurende de huur- respectievelijk de exploitatieperiode. Dit houdt verband met de gekozen benadering waarbij de huur is gebaseerd op de werkelijke lasten / uitgaven, waarmee een exploitatietekort voor De Marke wordt uitgesloten.

De resultaten (lasten en opbrengsten) voor het gemeentelijke deel in de MFA zijn weergegeven in onderstaande grafiek. Daarbij is een vergelijking opgenomen met dito lasten en opbrengsten indien zou worden uit gegaan van een (marktconforme) aanvangshuur ad € 120,- per m2 per jaar die jaarlijks wordt geïndexeerd.

De terugval in huurlasten in het 31^e jaar wordt verklaard doordat uit wordt gegaan van financiering van de investering door middel van een lening met een looptijd van 30 jaar. Na die periode is deze lening geheel afgelost waardoor geen rente en aflossing meer hoeft te worden betaald.



Grafiek 6.1 Huurlasten en opbrengsten per m2 vvo

6.6 Servicekosten

Naast deze eenmalige investering en jaarlijkse huur is, zoals eerder vermeld, sprake van servicekosten. Het betreft feitelijk de kosten van dienstverlening door verhuurder aan huurders/gebruikers, welke kosten aan deze huurders/gebruikers worden doorbelast. Welke kosten het precies betreft en in welke omvang zal te zijner tijd nader met elkaar overeen worden gekomen, mede op basis van het nog te

ontwikkelen bedrijfsplan voor de MFA. Onder meer de mogelijke inzet van vrijwilligers zal de aard en hoogte van de servicekosten mede bepalen.

Voor wat betreft de servicekosten dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de kosten van energie- en waterverbruik die via verhuurder wordt verstrekt. Daarnaast worden in dit stadium de kosten van schoonmaak van algemene ruimtes in de servicekosten betrokken. Een en ander als volgt geraamd:

- Energiekosten: € 80.000,- per jaar, waarvan € 25.000,- voor rekening van de gemeente.
- Schoonmaakkosten algemene ruimtes: € 10.000,- per jaar, waarvan € 3.100,- voor rekening van de gemeente.

Zoals gesteld kunnen meer diensten overeen worden gekomen die tot de servicekosten kunnen worden gerekend, zoals:

- Schoonmaak van gebruiksruidtes;
- Gereed zetten van zaalruimtes voor activiteiten;
- Telefonie- en receptiediensten;
- Beschikbaarstelling van meubilair en overige inventaris door verhuurder;
- Cateringdiensten;
- Inboedel- en glasverzekering ³.

Indien al deze taken door professionele medewerkers worden uitgevoerd kan dit leiden tot aanmerkelijke kosten. Zoals vermeld kan juist ook op deze onderdelen de inzet van vrijwilligers aan de orde zijn of kan de gemeente er voor kiezen andere eigen mogelijkheden hiervoor in te zetten. Een en ander mits voldaan wordt aan verantwoorde kwaliteitsstandaarden. De nadere uitwerking van de bedrijfsvoering van de MFA in een bedrijfsplan zal hier meer duidelijkheid over verschaffen.

6.7 Resumé gebouw gebonden kosten en opbrengsten

Resumerend worden de gebouw gebonden kosten en de doorbelasting hiervan aan de gemeente en De Marke in het eerste jaar na ingebruikname als volgt geraamd.

	De Marke	Gemeente		Totaal
Vaste kosten / huur	314.550	139.000		453.550
Servicekosten exclusief PM	61.900	28.100		90.000
Totaal	376.450	167.100		543.550

Tabel 6.3 Raming gebouw gebonden kosten + doorbelasting

Voor wat betreft de kosten voor rekening van gemeente is daarnaast sprake van opbrengsten ten bedrage van € 29.000 per jaar (na een ingroei-traject van vier jaar), zoals eerder toegelicht.

³ Dit is optioneel omdat gebruiker er voor kan kiezen eventuele schade voor eigen rekening te nemen.

6.8 Bedrijfskosten en -opbrengsten

Zoals gesteld dient de nadere uitwerking van een bedrijfsplan duidelijkheid te geven in de totale bedrijfsvoering, inclusief de overige bedrijfskosten en –opbrengsten, van de MFA en de doorbelasting naar de onderscheiden gebruikers. Dit bedrijfsplan is geen onderdeel van dit rapport. Wel worden de volgende aandachtspunten vermeld.

- Het totale aantal bezoekers van de MFA, c.q. het aantal deelnemers aan activiteiten, wordt geschat op ca. 1.000 per week waarvan ongeveer de helft vanuit De Marke en de andere helft vanuit de gemeentelijke welzijnsfuncties (SWB/T&O). Het is - zoals ook eerder al vermeld - redelijk dat deelnemers, bijvoorbeeld via verenigingscontributie of toegangsbewijs, een zekere financiële bijdrage betalen.
- Zoals eveneens eerder vermeld, kan gekozen worden om de aanwezige zaalruimtes, voor zover zij niet benodigd zijn voor eigen gebruik door in de MFA deelnemende partijen, voor commerciële verhuur beschikbaar te stellen. Dit zal positief bijdragen aan de exploitatie en per saldo bijdragen aan lagere (vaste) kosten voor deelnemende partijen. De prijsstelling voor deze verhuur (all-in tarief) dient rekening te houden met de plaatselijke concurrentieverhoudingen. Als indicatie zou uit kunnen worden gegaan van de volgende tarieven:

	Opp per ruimte (m ²)	Aantal ruimtes	Tarief per dagdeel (€)
Grote MF zaalruimte + foyer	350	1	500
Kleine MF zaalruimte incl berging	48	4	55
Vergaderruimte	24	1	35
Spreekkamer	12	1	20

Tabel 6.4 Tariefstelling

- In het bedrijfsplan blijven de kosten (en opbrengsten) uit cateringactiviteiten (restaurant en verzorging zaalruimtes) in principe buiten beschouwing. Dit vormt een specifieke activiteit van De Marke, met een eigen bedrijfsplan, waarin catering ten behoeve van de MFA uiteraard een onderdeel vormt.
- Het bedrijfsplan zal inzicht moeten geven in de directe en indirecte kosten van activiteiten die in de onderscheiden zaalruimtes plaatsvinden, zoals kosten van artiesten, huur van geluidsinstallaties, materialen, en dergelijke.
- In de bouwplanontwikkeling is steeds rekening gehouden met een ruimtereservering van 600 m² gebruiksoppervlakte ten behoeve van gemeentelijke welzijnsfuncties. Deze oppervlakte is niet als zodanig herkenbaar in de nieuwe MFA behoudens ca. 150 m² vaste verhuur zoals eerder aangegeven. De overige 450 m² is impliciet onderdeel van de zaalexplotatie waarvan de gemeente, op basis van huur ten bate van de betrokken stichtingen, de kosten draagt.

6.9 Haalbaarheid vanuit financieel perspectief

Met betrekking tot de financiële haalbaarheid kan het volgende worden opgemerkt.

In de planontwikkeling van De Marke is van meet af aan rekening gehouden met een ruimtebeslag van 1.430 m² bvo en investeringskosten ten bedrage van ca. € 3,0 miljoen (prijspeil 2010) ten behoe-

ve van de functies die thans in de MFA zullen worden ondergebracht. De financiële consequenties zijn meegenomen in de uitwerking van het bedrijfsplan voor nieuwbouw van De Marke en de hierop gebaseerde exploitatieprognose. Op grond van deze exploitatieprognose is realisatie van de MFA, voor zover dit het aandeel van De Marke hierin betreft, als financieel haalbaar beoordeeld.

Voor wat betreft de gemeente kan worden opgemerkt dat de in deze rapportage opgenomen uitgangspunten voor de berekening van huur- en servicekosten in nauw overleg met de betrokken gemeentelijke afdelingen zijn bepaald. De financiële haalbaarheid voor het aandeel van de gemeente in de MFA is ter beoordeling aan de gemeente. De financiële dekking voor de huur- en servicekosten kan ten dele worden gevonden in het vrijvallen van middelen die worden ingezet ten behoeve van de huidige accommodaties De Binnenhof 9 - 11 en Ontmoetingscentrum T&O. Deze vrijval zal echter niet toereikend zijn, daar het gaat om verouderde accommodaties met – inmiddels – zeer lage kapitaallasten.

De aanvullende financiële dekking is ambtelijk nader uit te werken ten behoeve van de besluitvorming door de gemeenteraad.

7 Realisatie en relevante aspecten

In de voorliggende rapportage en de bijlagen is weergegeven op welke wijze de beoogde MFA fysiek en binnen een beheersmatige context gestalte kan krijgen. Daarbij is geconstateerd dat realisatie ruimtelijk en inhoudelijk als haalbaar kan worden beoordeeld. Tevens is realisatie ook in financieel opzicht haalbaar onder voorwaarde dat financiële bijdrages, zoals in het voorgaande hoofdstuk vermeld, daadwerkelijk beschikbaar komen.

In dit hoofdstuk wordt een aantal relevante aspecten benoemd die bij de verdere uitwerking van de plannen de aandacht verdienen.

7.1 Realisatie / planning bouwplanontwikkeling

Volgens huidige inzichten zal de nieuwbouw van De Marke in 2014 van start gaan. De bouw vindt gefaseerd plaats, waarbij het nieuwe hoofdcomplex inclusief de MFA in de eerste bouwphase valt. Uitgaande van een bouwperiode van ca. 15 maanden zal de MFA naar verwachting in de loop van 2015 of 2016 in gebruik worden genomen. Een en ander is uiteraard afhankelijk van een voorspoedig verloop van de verdere planontwikkeling en de hiervoor benodigde bestemmingsplanprocedure.

7.2 Formalisering van de MFA

De voorliggende rapportage is uitgewerkt met het oog op besluitvorming door betrokken partijen. Indien de beoordeling en besluitvorming leiden tot de intentie daadwerkelijk tot realisatie over te gaan op de beschreven wijze, zal de totstandkoming ook dienen te worden geformaliseerd. Deze formalisering is onder meer noodzakelijk om De Marke, als opdrachtgever voor planontwikkeling en bouw, de nodige zekerheden te verschaffen. De formalisering is dan ook niet vrijblijvend. De intenties en de concretisering daarvan worden vastgelegd in opvolgende overeenkomsten naarmate de planontwikkeling vordert.

- Intentieovereenkomst (t.b.v. huur door de gemeente);
- Samenwerkingsovereenkomst (t.b.v. bedrijfsvoering / exploitatie);
- Huurovereenkomst.

De huurovereenkomst is te beschouwen als het einddocument waarin de feitelijke huur door de gemeente voor langere termijn wordt vastgelegd. In de voorafgaande overeenkomsten wordt met name afgesproken op welke wijze en onder welke voorwaarden samen wordt opgetrokken in de verdere planontwikkeling.

7.3 Fiscale aspecten: btw en Vpb

De fiscale aspecten van realisatie en exploitatie van de MFA zijn een punt van nader onderzoek in een volgende fase op weg naar realisatie. Met name moet, gezien het karakter van de MFA-exploitatie, worden gedacht aan omzetbelasting en vennootschapsbelasting. Gezien het maatschappelijke karakter van de MFA, waarbij geen sprake is van winstoogmerk, is in dit rapport aangenomen dat vennootschapsbelasting niet aan de orde is. Nader onderzoek in een vervolgstadium zal dit moe-

ten bevestigen. Voor zover het de omzetbelasting betreft, is aangenomen dat de activiteiten in de MFA zijn vrijgesteld van btw, zoals dat nu ook voor de betrokken organisaties het geval is. Vooruitlopend hierop is in de bedragen en berekeningen in dit rapport de btw steeds begrepen.

7.4 Concurrentieverhoudingen

De activiteiten in de MFA zijn deels vergelijkbaar met zalenverhuur, zoals die ook elders in Bergen NH plaatsvindt door exploitanten van zaalaccommodaties. Daar – volgens de uitgangspunten van dit rapport – de MFA door de gemeente voor een deel wordt gehuurd tegen exploitatiekosten, verdient de concurrentieverhouding met zaalexploitanten binnen de gemeente aandacht. De communicatie dient zorgvuldig te geschieden en het verdient aanbeveling aan de MFA-exploitatie - en met name aan de aard van activiteiten daarbinnen - bepaalde voorwaarden te verbinden.

7.5 Uitwerking van een bedrijfsplan als vervolgstap

De voorliggende rapportage geeft inzicht in de mogelijke opzet van de MFA, maar dient ook beschouwd te worden als een eerste en nog globale uitwerking. De nadere detaillering en vastlegging in een (meerjaren) bedrijfsplan wordt aanbevolen. Een dergelijk bedrijfsplan besteedt ook aandacht aan het feitelijke programma van activiteiten en de hiermee verband houdende kosten en opbrengsten. Het bedrijfsplan kan goed het document zijn dat als onderlegger dient voor de samenwerkingsovereenkomst.

7.6 Risicobeperking

Naar hun aard geven de activiteiten in de MFA aanleiding tot bezettingsrisico's. Waar deze risico's een financieel effect hebben kunnen deze niet worden afgewenteld op de (AWBZ-gefinancierde) exploitatie van De Marke. De in dit rapport voorgestelde constructie, waarbij een kostendekkende vergoeding voor gebouw gebonden kosten in ieder geval voor een lange periode is verzekerd, voorziet in beginsel in dit risico.

Een belangrijk onderdeel van de gebouw gebonden kosten – en derhalve van de te betalen huurvergoeding door de gemeente – vormt de rente voor financiering van de MFA. In de berekeningen is uitgegaan van een rekenrente ad 5 % die op dit moment als reëel en marktconform kan worden beschouwd. Uitgangspunt bij het afsluiten van een financieringsarrangement voor realisatie van de MFA, is dat het risico van rentefluctuaties gedurende de beoogde exploitatieperiode zoveel mogelijk wordt beperkt. De wijze waarop dit plaatsvindt en de condities die hierbij van toepassing zijn op dit moment nog niet bekend. Dit vormt één van de onderwerpen van overleg tussen De Marke en de gemeente in de verdere planontwikkeling en –realisatie en zal wederzijds dienen te worden vastgesteld alvorens feitelijk de huurovereenkomst wordt aangegaan.

7.7 Voorbehouden ten aanzien van derden: fysiotherapie, starlet

Op grond van de uitgangspunten in dit rapport is binnen de MFA een ruimtelijke reservering opgenomen ten behoeve van derden. Met name betreft dit de functie fysiotherapie en de functie bloedafname. Hoewel er positieve contacten zijn ten aanzien van daadwerkelijke participatie zijn deze nog alerminst gezekeerd door een intentie- of samenwerkingsovereenkomst of anderszins. Mochten de con-

tacten onverhoopt niet leiden tot daadwerkelijke participatie dan betekent dit effectief dat de hiervoor gereserveerde ruimte binnen de MFA (ca. 320 m², ca. 12,5 % van de totale oppervlakte) niet gebouwd zal worden,

7.8 Ontmoetingscentrum T&O

Aanbevolen wordt de exploitatie van de MFA een eigen gezicht te geven en deze niet al te zeer als onderdeel van de activiteiten van De Marke gestalte te geven. In feite ontstaat een nieuw ontmoetingscentrum dat gelijkenis vertoont met het huidige ontmoetingscentrum T&O, zij het breder qua activiteiten en faciliteiten. T&O zal in de nieuwe MFA in ieder geval niet als aparte organisatie zichtbaar of herkenbaar zijn. Wellicht zal dit ook voor de beide andere deelnemende organisaties – De Marke en SWB – aan de orde zijn.

7.9 College Sanering Zorginstellingen

Als AWBZ-gefinancierde zorginstelling is De Marke voor haar bedrijfsactiviteiten gehouden aan wettelijke voorschriften en richtlijnen. De activiteiten die in de MFA worden ontplooid mogen niet strijdig zijn met voorschriften die zijn verbonden aan de toelating als zorginstelling. Tevens is De Marke, waar het gaat om het vervreemden of bezwaren van haar vastgoed door verkoop of verhuur, gebonden aan instemming door het College Sanering Zorginstellingen. In beginsel dient verkoop of verhuur volgens voorschriften van dit College plaats te vinden.

8 Afsluitende opmerkingen/conclusies

8.1 Samenvattende conclusies en aanbevelingen

Met de voorliggende rapportage en bijlagen is een nadere uitwerking gegeven aan de wijze waarop een multifunctionele accommodatie (MFA) in de nieuwbouw van De Marke gestalte kan krijgen. Hoewel het een beeld op hoofdlijnen betreft – dat kan gegeven de thans beschikbare informatie ook niet anders – is wel getracht een zo reëel mogelijke inschatting te maken van inhoudelijke, ruimtelijke en financiële consequenties. Een beeld op hoofdlijnen is niettemin toereikend vanuit het doel waarvoor deze rapportage is vervaardigd, namelijk een besluit of volgende stappen kunnen worden gezet op deze weg en het vastleggen van intenties daartoe tussen de betrokken partijen.

Op grond van de bevindingen in dit rapport kan worden geconstateerd dat de realisatie van een MFA zoals beoogd inhoudelijk en ruimtelijk als haalbaar kan worden beschouwd. Er is sprake van inhoudelijke synergie en wederzijds toegevoegde waarde als De Marke, ontmoetingscentrum T&O en SWB, hiertoe gefaciliteerd door de gemeente Bergen, de handen ineen slaan. Daarmee wordt invulling gegeven aan het gemeentelijk beleid rond welzijnsaccommodaties en kunnen de locaties De Binnenhof en T&O worden vrijgespeeld voor alternatieve ontwikkelingen. Een belangrijke voorwaarde is wel dat, voor het aantrekken van een brede groep gebruikers, het imago van de MFA min of meer “los” komt te staan van het zorgcentrum. Dit is echter juist ook vanuit De Marke gezien een gewenste ontwikkeling.

Vanuit financieel oogpunt kan de MFA onder de voorwaarden, zoals vastgelegd, als haalbaar worden bestempeld. Daarbij geldt dat de – met name financiële – haalbaarheid steeds bij voortschrijdend inzicht en nieuwe informatie in het vervolg van de planontwikkeling dient te worden geëvalueerd.

Deze rapportage vormt de onderbouwing voor nadere besluitvorming door de gemeente Bergen (c.q. het College van B&W en de gemeenteraad) enerzijds en De Marke (Raad van Toezicht en Bestuur) anderzijds met als doel een principebesluit tot huur en verhuur van een deel van de MFA zoals in deze rapportage weergegeven. Dit principebesluit dient vervolgens te worden bekrachtigd in een intentieovereenkomst tussen de gemeente en De Marke. In deze overeenkomst worden, naast de intentie tot gezamenlijke realisatie en de overwegingen en voorwaarden die hierbij een rol spelen, afspraken vastgelegd over de onderlinge verrekening van kosten, zowel ten behoeve van de planontwikkeling en realisatie als met betrekking tot de exploitatie.

De volgende stap in het ontwikkeling- en realisatieproces omvat immers de uitwerking van een bouwkundig ontwerp voor de MFA als onderdeel van het ontwerp voor het bouwplan van De Marke en – hiermee samenhangend – de procedure voor wijziging van het bestemmingsplan. Omdat hiervoor kosten dienen te worden gemaakt dient De Marke ook zekerheid te worden geboden dat het gemeentelijke aandeel in deze kosten wordt vergoed, ook als het onverhoopt niet tot realisatie mocht komen. Dit rapport biedt de nodige aanknopingspunten voor de vastlegging van de hier bedoelde afspraken.

Eerst op grond van het uitgewerkte (bouwkundig) ontwerp en een vastgesteld bestemmingsplan kan vervolgens wederzijds ook meer zekerheid worden geboden omtrent de realisatie en de condities voor

exploitatie. Naar verwachting zal een en ander dan kunnen worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst en vervolgens in een huurovereenkomst.

Tenslotte wordt nogmaals opgemerkt dat De Marke voor verhuur of verkoop van haar vastgoed gehouden is aan toestemming van het College Sanering zorginstellingen. Hoewel de beoogde opzet volgens dit rapport op voorhand hiervoor geen belemmering inhoudt, dient dit punt voor de goede orde wel onder de aandacht te worden gebracht.

8.2 Verantwoording

Dit rapport is in gezamenlijke opdracht van de gemeente Bergen en De Marke uitgewerkt door Coresta, onder verantwoordelijkheid van de heer F. Heidinga, senior consultant. De inhoudelijke informatie in het rapport is overwegend gebaseerd op diverse beleidsstukken, zoals aangereikt door de gemeente, en het vastgoedplan/Programma van Eisen voor nieuwbouw van De Marke. En tevens gebaseerd op gesprekken met de projectgroep, naast de adviseur bestaande uit:

- De heer R. Engelkes, directeur SWB;
- Mevrouw M. Bruns, voorzitter Stichting Ontmoetingscentrum T&O;
- De heer G. Schot, hoofd facilitaire dienst De Marke;
- De heer M. Weima, beleidsmedewerker welzijn gemeente Bergen.

De projectgroep heeft tevens het ruimtelijk Programma van Eisen, zoals opgenomen in de bijlage, beoordeeld. De financiële uitgangspunten en berekeningen zijn enerzijds besproken met De Marke, de heer C.W. de Mol (bestuurder) en de heer B. Glandorff (controller), en anderzijds met de betrokken ambtenaren, te weten mevrouw S. Postma, de heer R. Schouten, de heer M. Weima en de heer A. van Leeuwen. Hun opmerkingen en suggesties zijn in het rapport verwerkt.

BIJLAGEN

Bijlage A Stedenbouwkundige schets	32
Bijlage B Ruimteprogramma	33
Bijlage C Schematische hoofdopzet MFA	37
Bijlage D Toelichting ruimteprogramma	38
Bijlage E Raming investeringskosten	41
Bijlage F Berekening en doorbelasting (kapitaal-)lasten en opbrengsten	42
Bijlage G Toelichting berekening exploitatiekosten	46

Bijlage A Stedenbouwkundige schets



Bijlage B Ruimteprogramma

Functie		Nuttig vo m²	Vloeroppervlakte		
			De Marke	Gem	Derden
Welzijn, kantoren, logistiek De Marke	DM	870	870		
Welzijn gemeente (T&O / SWB)	GM	192		192	
Kantoorfuncties gemeente (CJG)	KGM	148		148	
De Marke / Gemeente	DMGM	170	85	85	
Derden	DRD	220			220
Subtotaal		1.600	955	425	220
Overig (m.n. sanitair)	OV	116	69	31	16
Subtotaal nuttig vo		1.716	1.024	456	236
Verkeersruimte	30%	515	307	137	71
Totaal gebruiksoppervlakte		2.231	1.332	593	307
Constructie en techn ruimte	10%	226	98	97	43
Totaal bruto vloeroppervlakte		2.457	1.430	690	350

Ruimtegebruik/ -toerekening:

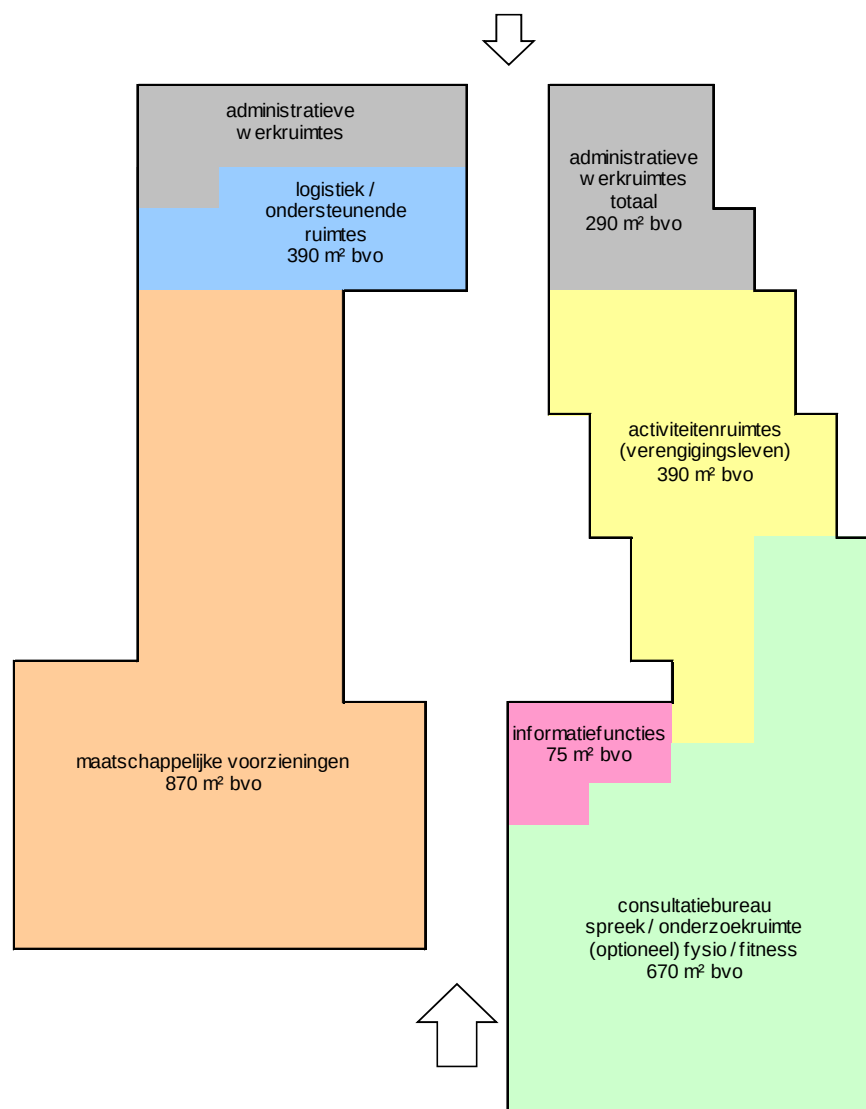
DM	De Marke
GM	Gemeente (gebruik door SWB / T&O)
KGM	Kantoorfuncties gemeente (SWB)
DMGM	Gezamenlijk gebruik tbv De Marke / Gemeente
DRD	Derden
OV	Overige gebruiksruimtes

Ruimte / functie		Aantal	Opp / ruimte	Opp		Totaal nuttig vo	B/N factor	Totaal bruto vo		Opmerkingen
Maatschappelijke voorzieningen										
Brasserie										
zaalruimte 80 zitpl	DM	1	160	160						
keukenruimte / buffet	DM	1	24	24						
voorbereidingsruimte	DM	1	12	12						
spoelruimte	DM	1	12	12						
koel- en vriesruimte	DM	1	4	4						
Café										
zaalruimte 40 zitpl	DM	1	80	80						
bar / buffet	DM	1	12	12						
Multifunctionele zaalruimte										
zaalruimte 200 zitpl	DM	1	150	150						
podium	DM	1	30	30						
berging rekwisieten	DM	1	15	15						
regieruimte	DM	1	8	8						
kleedkamers d/h	DM	2	24	48						
meubelberging	DM	1	15	15						
Foyer	DMGM	1	80	80						
Toiletgroepen d/h	OV	2	18	36						
Toilet minder validen	OV	2	5	10		696	1,25	870		
Activiteitenruimtes (verenigingsleven)										
Multifunctionele zaalruimte ca. 12 p	GM	4	36	144						
Bergruimte	GM	4	12	48						
Ontspanningsruimte / woonkamer	DM	1	36	36						
Keukenruimte	DM	1	8	8						
Toiletgroepen d/h	OV	2	10	20						
Toilet minder validen	OV	1	5	5		261	1,50	392		

<i>Fysio / fitness en Consultatiebureau</i>									
Fysio / fitness	DRD	1	220	220					
Werk- en onderzoekskamer	DMGM	1	18	18					
Kleedruimte	DMGM	1	4	4					
Bloedafname									Eerst combinatiemogelijkheid met Cons/CJG
prikkabine	DRD	3							bepalen alvorens definitief ruimteprogramma.
schone werkruimte	DRD	1							
administratieve werkruimte	DRD	1							
wachtruimte	DRD	1							
Consultatiebureau / CJG									
spreekkamer 1	KGM	1	30	30					
spreekkamer 2	KGM	1	16	16					
boxenkamer / wachtruimte	KGM	1	35	35					
kantoorruimte	KGM	2	24	48					
berging / opslag	KGM	1	4	4					
Werkkamer persoonlijke verzor- ging	DM	1	18	18					
Toiletgroepen d/h	OV	2	10	20					
Toilet minder validen	OV	1	5	5	418	1,60	669		
<i>Informatiefuncties</i>									
Informatiepunt / -balie front office	DMGM	1	8	8					
Informatiepunt / -balie back office	DMGM	1	12	12					Inclusief logistieke planning thuismaaltijden
Spreekkamer	DMGM	1	12	12					
Werkkamer ouderenadviseur	KGM	1	15	15	47	1,60	75		
<i>Administratieve werkruimtes</i>									
Kantoren De Marke									
kantoor 2 wpl	DM	4	18	72					
kantoor 1 wpl	DM	2	12	24					
werkruimte administratie	DM	1	18	18					
teamkamer	DM	1	24	24					
archiefruimte	DM	1	12	12					

Vergaderruimte	DMGM	1	24	24					
Spreekkamer	DMGM	1	12	12					
Toiletgroepen d/h	OV	2	4	8		194	1,50	291	
<i>Logistiek / ondersteunende ruimtes</i>									
Magazijnruimte 1	DM	1	12	12					
Magazijnruimte 2	DM	1	20	20					
Kantoor logistiek	DM	1	12	12					
Opslag schoonmaakmaterieel	DM	1	8	8					
Opslag vuil- en schoon linnen	DM	2	6	12					
Personeelsgarderobe	DM	2	12	24					
Werkkast	OV	3	4	12		100	1,60	160	
Totaal MFA						1.716	1,43	2.457	

Bijlage C Schematische hoofdopzet MFA



Bijlage D Toelichting ruimteprogramma

Het (voorlopige) ruimteprogramma is uitgewerkt in samenwerking met de projectgroep MFA en omvat een overzicht met ruimtestaten en een schematische weergave van de mogelijke opzet naar ruimteclusters. Het ruimteprogramma vormt, tezamen met de stedenbouwkundige hoofdopzet, de onderlegger voor de bouwkundige / architectonische uitwerking van het gebouwontwerp. Het stedenbouwkundig plan (bijlage A) geeft een beeld van de beoogde ruimtelijke opzet van het gehele complex.

Het centrale gebouw van het complex omvat – volgens huidige inzichten – 64 wooneenheden voor mensen met een intensieve zorgvraag en 12 appartementen in meerdere verdiepingen. Op de begane grond bevindt zich de multifunctionele accommodatie (MFA). Het complex wordt ontsloten en de MFA wordt primair benaderd vanaf de Leek en secundair vanaf het Zakendijkje. De begane grond van het complex, c.q. de MFA, wordt vorm gegeven als voorzieningen rond een plein of straat. De schematische weergave in bijlage C geeft een mogelijke situering van de diverse ruimteclusters rond dit plein, dat in vorm en uitstraling een publiek karakter dient te krijgen.

De ruimteclusters die in het Programma van Eisen een plek hebben zijn:

- Maatschappelijke voorzieningen;
- Activiteitenruimtes;
- Medisch/paramedisch centrum;
- Informatiefuncties;
- Administratieve werkruimtes;
- Logistiek/ondersteunende ruimtes.

De ruimtelijke omvang van de MFA is, op basis van de ruimtestaten, geraamd op ca. 2.460 m² bruto vloeroppervlakte (bvo).

Hierna volgt een korte toelichting op de verschillende ruimteclusters en hierin opgenomen ruimtes.

Maatschappelijke voorzieningen

De ruimtes in dit cluster vormen het levendige “hart” van het gebouw en zijn overwegend gericht op recreatie en ontspanning. In dit cluster vinden we de brasserie en een café (beide publiektoegankelijk) en een grotere multifunctionele zaalruimte met bijbehorende voorzieningen zoals een foyer, kleed- en bergruimtes en dergelijke. De zaal biedt plaats aan maximaal circa 200 personen in geval van een theater- of filmvoorstelling. Het is de ambitie de zaalruimte door panelenwanden opdeelbaar te maken in twee ruimtes van ca. 75 m² die afzonderlijk kunnen worden gebruikt voor kleinere gezelschappen. De exploitatie van

brasserie en café vindt plaats door De Marke. In de brasserie kunnen zowel bewoners van het complex als gasten van buiten terecht voor een eenvoudige of wat luxere maaltijd en een assortiment versnaperingen.

Activiteitenruimtes

Dit ruimtecluster bevat overwegend multifunctionele zaalruimtes met een afmeting die goed geschikt is voor groepen van 10 tot 15 personen. De ruimtes staan vooral ter beschikking van verenigingen en organisaties – waaronder De Marke zelf – voor groepsgerichte activiteiten, zoals cursussen en andere bijeenkomsten. Een ruime bergruimte per zaal ten behoeve van de opslag van materieel en materialen voor een diversiteit aan activiteiten geeft gelegenheid tot multifunctioneel gebruik. Tot het cluster behoort tevens een ontspanningsruimte, ingericht als woonkamer, vooral bedoeld voor cliënten in dagbehandeling die hier even kunnen ontspannen of uitrusten tussen verschillende programmadelen.

Medisch/paramedisch centrum

In dit deel van het gebouw worden de ruimtelijke voorzieningen voor medische en paramedische behandeling en aanverwante dienstverlening gevestigd. Dit bouwdeel krijgt daarmee het karakter van een (wijk-)gezondheidscentrum. Onder voorbehoud worden hier gevestigd een praktijk voor fysiotherapie / fitness en een bloedafnamepunt. Tevens is in dit bouwdeel het consultatiebureau gevestigd, waarvan de ruimtelijke voorzieningen buiten openingstijden mogelijk gecombineerd kunnen worden gebruikt voor andere functies. Dit ruimtecluster bevat tevens een werkruimte voor persoonlijke verzorging (schoonheidsspecialiste, pedicure, manicure) en een werk- en onderzoekskamer voor multifunctioneel gebruik, zoals de huisarts, maatschappelijk werk, geestelijke verzorging.

Informatiefuncties

Het is de ambitie van met name De Marke en SWB om centraal in het complex een gezamenlijk informatiepunt te realiseren, waar ouderen terecht kunnen met hun vragen en waarmee de verschillende activiteiten in de MFA centraal onder de aandacht worden gebracht. Vanuit dit punt – hoewel geen receptie in formele zin – kan ook enig toezicht worden gehouden op de publieke ruimtes in de MFA.

Eveneens centraal in het gebouw, in de onmiddellijke nabijheid van het informatiepunt bevindt, zich de werkkamer van de ouderenadviseur en een spreekkamer voor divers – gemeenschappelijk – gebruik.

Administratieve werkruimtes

Dit betreft overwegend de werkruimtes voor bestuur, administratie en staf van De Marke. Een spreekkamer en vergaderruimte zijn, indien niet in gebruik door De Marke, eveneens beschikbaar voor derden.

Logistieke / ondersteunende ruimtes

Dit betreft overwegend werk- en opslagruimtes die verband houden met de logistiek rond de verblijfseenheden die zijn gevestigd op de verdiepingen. Hoewel deze voorzieningen ruimtelijk wel onderdeel vormen van de MFA komt de exploitatie geheel voor rekening van De Marke.

Naast de hiervoor genoemde ruimtes beschikt het gebouw uiteraard over voldoende toiletruimtes (dames en heren gescheiden) en werkkasten. Het exacte aantal en de situering zijn te bepalen in de verdere uitwerking van een bouwkundig ontwerp.

Bijlage E Raming investeringskosten

Bedragen inclusief btw, prijspeil 01-11-2012									
Bruto vloeroppervlakte (bvo) m²					2.460	690	1.430	340	
Verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) m²					2.230	600	1.330	305	
Omschrijving		Multifunctionele accommodatie				Gemeente	De Marke	Derden	
		€ per m² bvo		€ totaal					
0.0	Grondkosten			286		703.600	197.400	409.000	97.200
	Grondwaarde		170						
	Bouwrijp maken locatie		37						
	Woonrijp maken locatie		26						
	Overige kosten		53						
1.0	Bouwkosten			1.655		4.071.000	1.141.900	2.366.500	562.700
1.1	Bouwk voorz		1.060		2.608.000				
1.2	Werktuigk voorz		290		713.000				
1.3	Elektrotechn voorz		185		455.000				
1.4	Vaste inrichting		100		246.000				
1.5	Terreinvoorz		20		49.000				
2.0	Bijkomende kosten			61		150.000	42.100	87.200	20.700
4.0	Directiekosten			245		603.000	169.100	350.500	83.300
	Af: subsidie provincie			-81		-200.000	-65.100	-134.900	
5.0	Rente tijdens de bouw			53		130.000	36.500	75.600	18.000
6.0	Onvoorzien			98		241.000	67.600	140.100	33.300
7.0	Startkosten			27		66.000	18.500	38.400	9.100
Totaal inclusief grondwaarde				2.344		5.764.600	1.608.000	3.332.400	824.300
Totaal exclusief grondwaarde				2.174		5.346.500	1.490.700	3.089.300	766.500

Bijlage F Berekening en doorbelasting (kapitaal-)lasten en opbrengsten

Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO)	600 m²	
Bruto vloeroppervlakte (BVO)	690 m²	
Investering initieel gebouw tlv De Marke	INCL BTW	
Grondw aarde		
Overige grondkosten	80.100	
Bouw kosten (85%)	970.600	
Overige kosten (85%)	228.400	
	1.279.100	
Investering initieel afbouw / afwerking (15% bouwkosten) direct voor rekening gemeente		
Bouw kosten (15%)	171.300	
Overige kosten (15%)	40.300	
	211.600	
Financieringsbehoefte De Marke	1.279.100	
Financiering (bancaire lening)		
A 40 jr lineair (2014)	117.300	2.933 (aflossing)
B 30 jr lineair (2014)	1.161.800	38.727 (aflossing)
	1.279.100	
Intrest over leningen	5,0%	
Indexering huur en kosten per jaar	2,5%	
Uit huur te bekostigen		
financieringskosten		werkelijke kosten
vergoeding grondw aarde	5,0%	grondw aarde
onderhoud		
regulier onderhoud	6.000	per jaar (indexeren)
herinvestering (installaties) jaar 20	310.000	(prijspeil 2015)
zakelijke lasten en verzekeringen	5.700	per jaar (indexeren)
administratieve beheerkosten	5.000	per jaar (indexeren)
Overige (service-)kosten		
energiekosten		
schoonmaakkosten algemene ruimtes		
Opbrengsten		
Eigen bijdragen / opbrengsten gebruik	23.000	per jaar (indexeren)
Correctie / aanloopverliezen	30%	2015
	20%	2016
	10%	2017
	0%	2018 en verder

EXPLOITATIE MFA (Gemeente)

Verloop cashflow (lasten) incl. BTW

Jaar	Leningen			Grondw vergoeding	Zakelijke lasten	Beheer	Onderhoud	TOTAAL KOSTEN	OPBRENGST	SALDO	
	restsom	aflossing	intrest								
0	2014	1.279.100									
1	2015	1.279.100	41.659	63.955	5.865	5.700	5.000	16.800	138.979	20.300	118.679
2	2016	1.237.441	41.659	62.914	5.865	5.843	5.125	17.220	138.625	23.200	115.425
3	2017	1.195.782	41.659	60.831	5.865	5.989	5.253	17.651	137.247	26.100	111.147
4	2018	1.154.123	41.659	58.748	5.865	6.138	5.384	18.092	135.886	29.000	106.886
5	2019	1.112.463	41.659	56.665	5.865	6.292	5.519	18.544	134.544	29.725	104.819
6	2020	1.070.804	41.659	54.582	5.865	6.449	5.657	19.008	133.220	30.468	102.751
7	2										

Jaar	Leningen			Grondw vergoeding	Zakelijke lasten	Beheer	Onderhoud	TOTAAL KOSTEN	OPBRENGST	SALDO
	restsom	aflossing	intrest							

RESULTATEN

TOTAAL EXPL PERIODE	1.279.100	1.052.532	234.600	384.195	337.013	1.132.363	4.419.802	1.801.884	2.617.917
GEMIDDELD / JAAR	31.978	26.313	5.865	9.605	8.425	28.309	110.495	45.047	65.448
GEMIDDELD / M2 VVO	53	44	10	16	14	47	184	75	109
KOSTEN / JAAR (1 -10)							133.852		
KOSTEN / JAAR (1 -20)							127.804		

NCW

TOTAAL EXPL PERIODE	884.174	811.390	147.228	222.439	195.122	655.610	2.915.963	1.038.208	1.877.754
GEMIDDELD / JAAR	22.104	20.285	3.681	5.561	4.878	16.390	72.899	25.955	46.944
GEMIDDELD / M2 VVO	37	34	6	9	8	27	121		78
KOSTEN / JAAR (1 -10)							117.374		
KOSTEN / JAAR (1 -20)							100.387		

EXPLOITATIE MFA (De Marke)

Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO)	1.330 m²	
Bruto vloeroppervlakte (BVO)	1.430 m²	
Investering gebouw tlv De Marke	INCL BTW	
Grondwaarde	243.100	
Overige grondkosten	165.900	
Bouw kosten (100 %)	2.366.500	
Overige kosten (100 %)	556.900	
	3.332.400	
Financieringsbehoefte De Marke	3.089.300	
Financiering (bancaire lening)		
A 30 jr aflossingsvrij	243.100	
B 30 jr lineair	2.846.200	94.873 (aflossing)
C 10 jr annuitair		
	3.089.300	
Intrest over leningen	5,0%	
Indexering huur en kosten per jaar	2,5%	
Uit huuropbrengsten te bekostigen		
financieringskosten		
onderhoud	zie specificatie	
zakelijke lasten en verzekeringen	12.800 per jaar (indexeren)	
administratieve beheerkosten	11.000 per jaar (indexeren)	
Specificatie onderhoudskosten		
jaar 1 tm 30: 1,75 % bouw kosten	41.400	
Overige (service-)kosten		
energiekosten		
schoonmaakkosten algemene ruimtes		

Verloop cashflow (lasten) incl. BTW

Jaar	Saldo lening A+B	Lening A+B aflossing	intrest	Zakelijke lasten	Beheer	Onderhoud	Totaal
0 2014	3.089.300						
1 2015	3.089.300	94.873	154.465	12.800	11.000	41.414	314.552
2 2016	2.994.427	94.873	152.093	13.120	11.275	42.449	313.811
3 2017	2.899.553	94.873	147.350	13.448	11.557	43.510	310.738
4 2018	2.804.680	94.873	142.606	13.784	11.846	44.598	307.707
5 2019	2.709.807	94.873	137.862	14.129	12.142	45.713	304.719
6 2020	2.614.933	94.873	133.119	14.482	12.445	46.856	301.775
7 2021	2.520.060	94.873	128.375	14.844	12.757	48.027	298.876
8 2022	2.425.187	94.873	123.631	15.215	13.076	49.228	296.023
9 2023	2.330.313	94.873	118.888	15.596	13.402	50.459	293.217
10 2024	2.235.440	94.873	114.144	15.985	13.737	51.720	290.460
11 2025	2.140.567	94.873	109.400	16.385	14.081	53.013	287.753
12 2026	2.045.693	94.873	104.657	16.795	14.433	54.338	285.096
13 2027	1.950.820	94.873	99.913	17.215	14.794	55.697	282.491
14 2028	1.855.947	94.873	95.169	17.645	15.164	57.089	279.940
15 2029	1.761.073	94.873	90.425	18.086	15.543	58.517	277.444
16 2030	1.666.200	94.873	85.682	18.538	15.931	59.979	275.004
17 2031	1.571.327	94.873	80.938	19.002	16.330	61.479	272.622
18 2032	1.476.453	94.873	76.195	19.477	16.738	63.016	270.298
19 2033	1.381.580	94.873	71.451	19.964	17.156	64.591	268.035
20 2034	1.286.707	94.873	66.707	20.463	17.585	66.206	265.834
21 2035	1.191.833	94.873	61.964	20.974	18.025	67.861	263.697
22 2036	1.096.960	94.873	57.220	21.499	18.475	69.558	261.625
23 2037	1.002.087	94.873	52.476	22.036	18.937	71.297	259.620
24 2038	907.213	94.873	47.733	22.587	19.411	73.079	257.683
25 2039	812.340	94.873	42.989	23.152	19.896	74.906	255.816
26 2040	717.467	94.873	38.245	23.730	20.393	76.779	254.021
27 2041	622.593	94.873	33.502	24.324	20.903	78.698	252.300
28 2042	527.720	94.873	28.758	24.932	21.426	80.666	250.655
29 2043	432.847	94.873	24.014	25.555	21.961	82.682	249.086
30 2044	337.973	337.973	19.271	26.194	22.510	84.749	490.698
Totaal	3.089.300	2.639.238	561.955	482.930	1.818.176	8.591.598	
NCW	2.101.623	2.022.684	374.634	321.951	1.212.110	6.033.002	
per jaar	70.054	67.423	12.488	10.732	40.404	201.100	
per m2 per jaar	53	51	9	8	30	151	

Bijlage G Toelichting berekening exploitatiekosten

Uitgangspunten

Bruto vloeroppervlakte: 2.460 m²

Investeringskosten / -waarde: $2.460 \times (\text{€ } 2.140 + \text{€ } 285) = \text{€ } 5.765.500$

Verhuur zaalruimtes:

Beschikbaar aantal dagdelen per week: $6 \times 3 + 1 \times 2 = 20$

Gemiddelde bezetting grote MFzaalruimte: 6 dagdelen per week (30 %) = ca. 320 dagdelen per jaar

Gemiddelde bezetting kleine MF zaalruimte: 10 dagdelen per week (50 %) = ca. 550 dagdelen per jaar per ruimte (voor 4 ruimtes: 2.200 dagdelen)

Gemiddelde bezetting spreekkamer / vergaderkamer: 10 dagdelen per week (50 %) = ca. 550 dagdelen per jaar per ruimte

Bezoekers:

Gemiddeld aantal deelnemers activiteiten grote MF zaalruimte: 80 personen

Gemiddeld aantal deelnemers activiteiten kleine MF zaalruimte: 12 personen

Aantal bezoekers:

grote MF zaalruimte: $320 \times 80 = 25.600$ deelnemers

kleine MF zaalruimte: $4 \times 550 \times 12 = 26.400$ deelnemers

totaal (jaarbasis): 52.000 deelnemers/bezoekers (= 1.000 per week)

Gebouw gebonden kosten

Kapitaallasten

De kapitaallastbijdrage, als onderdeel van de gebouw gebonden kosten, is bepaald op de werkelijke kosten. Dit bedrag is berekend op basis van een investeringswaarde ad € 2.425,- per m² bvo, waarvan € 285,- grondwaarde en uitgaande van de volgende parameters:

- Financiering totale investering op basis van een hypothecaire lening met looptijd 30 jaar.
Aflossing lineair gedurende looptijd.

Bedrag grondwaarde aflossingsvrij. (Aflossing in jaar 30).

Rente 5 %.

- Prijsindexering gemiddeld 2,5 % per jaar.
- Grondwaarde-indexering niet van toepassing.

Zakelijke lasten en verzekeringen

- Onroerend zaak belasting: € 1,90 per € 1.000,- gebouwwaarde (€ 5.700.000,-).
- Opstalverzekering: € 1,30 per € 1.000,- herbouwwaarde (€ 4.400.000,- excl. fundering)

Onderhoudskosten

- Feitelijke kosten en dotatie onderhoudsfonds gemiddeld ca. 1,75 % bouwkosten per jaar.

Servicekosten

Energiekosten

- Verbruikskosten gas, licht en water: € 30,- per m² bvo per jaar.

Schoonmaakkosten

- Algemene ruimtes ca. 630 m² vvo. Schoonmaaktijd gesteld op dagelijkse schoonmaak (7 dagen per week) gedurende gemiddeld 4 werkuren.