

Landstede  
Servicebureau

- dienst Communicatie & Marketing

## Multifunctionele accommodatie Nunspeet

Versie: eindrapportage  
Datum: 21 mei 2004

21 mei 2003



Servicebureau Landstede

**INHOUDSOPGAVE**

1. Inleiding	pag. 3
2. Aanpak van het onderzoek	pag. 5
3. Leidraad voor Multifunctionele accommodaties in relatie tot de situatie in Nunspeet	pag. 7
4. Bouwstenen in de ontwikkelfase van de Multifunctionele Accommodatie	pag. 8
Initiatief	pag. 9
Plandefinitie	pag. 10
Haalbaarheidsanalyse	pag. 11
Intentieovereenkomst	pag. 16
Eigendom	pag. 16
Beheer en exploitatie	pag. 17
Programma van eisen	pag. 20
5. Bouwstenen in de realisatiefase van de Multifunctionele Accommodatie	pag. 21
Samenwerkingsovereenkomst	pag. 22
Realisatie	pag. 23
Evaluatie	pag. 25
6. Alternatieve mogelijkheden	pag. 25

**Bijlagen:**

- \* Samenvatting uit het boek Leidraad voor Multifunctionele Accommodaties
- \* Spreadsheet financiële consequenties alternatieve mogelijkheden:
  - A. Gezamenlijke huisvesting van Landstede, De Nuborgh en de Bibliotheek
  - B. Idem zonder Multifunctionele zaal
  - C. Gezamenlijke Huisvesting van Landstede en De Nuborgh
  - D. Idem zonder Multifunctionele zaal
  - E. Tijdsplanning MFA

Namens Landstede:




























5.1.2e 

## 1. INLEIDING

Vanaf april 2000 is gesproken over het realiseren van een multifunctionele accommodatie (MFA) binnen de gemeente Nunspeet. Aanleiding is de noodzaak te komen tot een aanpassing van de huidige huisvesting van de school voor voortgezet onderwijs De Nuborgh. De noodzaak de huisvesting aan te passen is tevens aanwezig bij diverse sociaal culturele instellingen en de bibliotheek. Aanpassing van de huisvesting kan plaatsvinden door of het renoveren en uitbreiden van de bestaande accommodaties, of volledige nieuwbouw. Vanuit de veronderstelling dat het huisvesten van de betrokken instellingen op één locatie voor alle participanten een meerwaarde oplevert, is een onderzoek gestart naar de mogelijkheid van nieuwbouw voor alle instellingen. Realisatie van de nieuwbouw betekent nieuwe huisvesting voor de school voor voortgezet onderwijs, de bibliotheek en de beide instellingen voor sociaal cultureel werk (SPCJ en SSCWN). Tijdens het verdere proces is in het onderzoek ook de mogelijkheid voor het realiseren van nieuwe huisvesting voor Landstede betrokken. In laatste instantie werd de mogelijkheid van vervangende nieuwbouw voor Het Dorpshuis ingebracht.

**Vanaf het begin heeft voorop gestaan, dat de instellingen binnen de nieuwe accommodatie inhoudelijke activiteiten ontplooiën die elkaar aanvullen en dat de instellingen van elkaars expertise gebruik (kunnen) maken. Hoewel het onderzoek in eerste instantie is gericht op de huisvesting van de bovengenoemde vijf instellingen, is ook onderzocht of andere instellingen binnen deze accommodatie gehuisvest kunnen worden. Daarbij zijn naar voren gekomen: de huisvesting van de muziekschool, een gehoorzaal, en kinderopvang.**

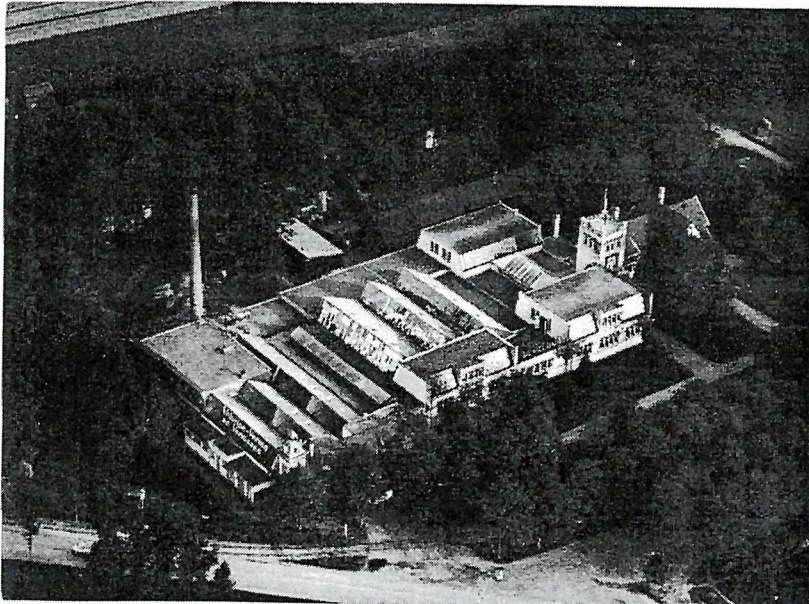
Nu vooronderzoeken, haalbaarheidsonderzoek en het businessplan van de MFA zijn afgerond, staan we op het punt een beslissing te nemen over de feitelijke realisatie van deze multifunctionele accommodatie of Meer Functies Aaneen zoals de stuurgroep haar rapport over de MFA heeft genoemd.

In december 2002 heeft Landstede een plan van aanpak gepresenteerd voor de realisatie van een Multifunctionele Accommodatie in de Gemeente Nunspeet. Het plan is eind 2002 en begin 2003 besproken met Wethouder E.H. van der Geest en Hoofd sector middelen                             

### Onderzoek door Landstede

Aan de Landstede worden de volgende punten voorgelegd ter uitwerking in een plan voor realisering van een MFA op het Veluvineterrein:

1. Dien een plan in dat aangeeft op welke wijze door het ROC een MFA op het Veluvineterrein kan worden gerealiseerd en geef daarin aan op welke wijze hierin wordt samengewerkt met andere instellingen. Het plan kan ook een gezamenlijk initiatief van enkele instellingen zijn.
2. Geef aan op welke wijze de toekomstige gebruikers, anders dan de initiatiefnemers, inbreng in de realisering van het project hebben.
3. Werk een programma van eisen uit inclusief een volumeschets en een nieuwe metafoor waarin ook de vormgevingsrandvoorwaarden zijn verwerkt. Houd ook rekening met inrichting buitenruimte.
4. Baseer het plan op de uitgangspunten van het ondernemingsplan van Deloitte & Touche. Afwijkende voorstellen, bijvoorbeeld meer instellingen onder MFA-dak, moeten met alle ruimtelijke en financiële consequenties in beeld worden gebracht. In ieder geval worden in het plan de volgende alternatieven meegenomen:
  - a. alleen gezamenlijk huisvesten van Landstede/Nuborgh/Bibliotheek al dan niet met een Multifunctionele zaal;
  - b. alleen gezamenlijk huisvesten van Landstede/Nuborgh dan niet met een Multifunctionele zaal;De gemeente zal aangeven, wat het afzonderlijk huisvesten van de niet in a en b meegenomen instellingen betekent. De gemeente neemt hierbij ook de variant mee, waarin alle instellingen afzonderlijk gehuisvest blijven. Zie punt 4 van de onderzoeksopdracht gemeente.
5. Beoordeel en onderbouw het investeringsbedrag op basis van het programma van eisen in een investeringsopzet, waarin ook de voorfinanciering is geregeld.
6. Maak een plan voor het beheer van het gebouw waarin de beheersstructuur wordt geregeld (wijze van beheer, exploitatie en exploitatierisico's). Hieruit moet onder meer de gemeentelijke bijdrage in de kosten van exploitatie worden onderbouwd.
7. Doe een voorstel voor aanpak van het vervolg van het project (realisatiefase na de gemeenteraadsbeslissing in juni)



Voormalige verffabriek Molijnlaan

## 2. AANPAK VAN HET ONDERZOEK

Tijdens de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van onderstaande documenten:

- \* Rapport PRC Bouwcentrum B.V. gedateerd 7 maart 2001
  - Deel 1 : Beleidsuitgangspunten Multifunctionele Welzijnsaccommodatie
  - Deel 2 : Globaal Programma van eisen Multifunctionele welzijnsaccommodatie
  - Deel 3 : Financiële Kaders MFA vanuit oogpunt Participanten
- \* Rapport Deloitte & Touch (ICS) Ondernemingsplan MFA gedateerd 10 juni 2002
- \* formatiedocument Meer Functies Aaneen opgesteld door ambtelijke Stuurgroep MFA en gedateerd september 2002
- \* Nota beleid onderwijshuisvesting gemeente Nunspeet gedateerd januari 2001


Met opstellers van bovenstaande rapporten zijn gesprekken gevoerd om nadere informatie over de inhoud van deze rapporten te verkrijgen. Gezien het korte tijdsbestek van enkele maanden waarin de uitkomsten van het onderzoek moesten worden gerapporteerd, heeft Landstede aan PRC bouwcentrum de opdracht gegeven voor onderdeel 3 van de opdrachtformulering: de uitwerking van een gedetailleerd programma van eisen. In de uitwerking van dit programma van eisen moest tevens zijn opgenomen een volumeschets en een nieuwe metafoor waarin ook de vormgevingsrandvoorwaarden zijn verwerkt. Daarbij moest rekening worden gehouden met de inrichting van de buitenruimte.

Voor de volumeschets en nieuwe metafoor heeft PRC bouwcentrum architectonische expertise ingehuurd van buitenaf. Voor deze handelwijze is bewust gekozen. Hierdoor is geen van de betrokkenen opdrachtgevers verplichtingen aangegaan jegens de betrokken architect.

Landstede heeft bewust gekozen voor PRC Bouwcentrum omdat dit bureau in een eerder stadium reeds het globale programma van eisen had opgesteld en zodoende al bekend was met de materie en de betrokken partijen en bijgevolg direct met de feitelijke werkzaamheden van het PvE kon starten. Gelet op de zeer korte doorlooptijd van het onderzoek was dit van groot belang.

Gezien onze bekendheid met de deelnemers aan het overleg gemeente/instellingen Multifunctionele Accommodatie heeft Landstede er bewust voor gekozen de potentiële deelnemers op individuele basis te benaderen. Zowel door Landstede als door PRC Bouwcentrum (in opdracht van Landstede) zijn (meerdere) gesprekken gevoerd met hieronder genoemde personen c.q. instanties:

Streekmuziekschool Noordwest-Veluwe  
 Stichtingen Veluvine Nunspeet  
 De Nuborgh  
 Bibliotheek  
 SPCJ  
 Blixie  
 Landstede

Directeur   
 Bestuur   
 Directeur   
 Bestuurslid   
 Beroepskrachten  en   
 Bestuurslid   
 Directie Educatie Noord West Veluwe

Door onvoorziene omstandigheden is pas in een laat stadium van het gevolgde traject een informatief contact geweest met enkele bestuursleden van st. Moliyn de Groot. Hierdoor is het nog niet mogelijk geweest dat deze stichting reeds een formeel standpunt in kon nemen.

Van de gevoerde gesprekken zijn verslagen opgesteld, welke door betrokkenen zijn geaccordeerd. De uitkomsten van gesprekken zijn verwerkt in de nadere uitwerking van het PvE. De gesprekken zijn in de rapportage verwerkt.

Landstede heeft bewust gekozen voor een individuele (en niet voor een collectieve) benadering omdat zij van mening was, dat het gelet op de voorgeschiedenis nu vooral van belang was eerst het "speelveld en de spelregels" vast te stellen. De spelers waren in belangrijke mate al bekend. Maar de gemeente Nunspeet had er (terecht) voor gekozen in plaats van medespeler regisseur te worden. Er moest opnieuw gewerkt worden aan het onderlinge vertrouwen en aan de nieuwe rolverdeling.

Aan de hand van de door de gemeente Nunspeet, en Landstede (inclusief PRC Bouwcentrum) opgestelde rapporten is het de taak van zowel het College van Burgemeester en Wethouders als van de gemeenteraad om deze kaders ("speelveld en spelregels") vast te stellen.

Voor de definitieve vaststelling door het College van B&W en de gemeenteraad, dienen de betrokken participanten hun intentie om het deelnemen in een Multifunctionele Accommodatie formeel uit te spreken. Landstede zal ten aanzien van deze intentieverklaring aan de betrokken participanten vragen zich daarover uit te spreken.

Uiteraard is het aan de betrokken instellingen zelf om te besluiten een dergelijke verklaring af te geven. Echter van vrijblijvendheid kan geen sprake meer zijn. Indien de gemeenteraad positief besluit over het voorliggende plan dan zijn de huisvestingsmiddelen voor deze voorzieningen in Nunspeet grotendeels bestemd.

Zoals hierboven al werd genoemd, zijn ook uitvoerige gesprekken gevoerd met opstellers van voorgaande rapporten over de MFA. Hierbij is door de opstellers van het ondernemingsplan MFA Nunspeet, [REDACTED].

[REDACTED] en [REDACTED] van Deloitte Touche ICS aan Landstede de Leidraad voor Multifunctionele Accommodaties verstrekt

Landstede heeft deze Leidraad gebruikt voor de nadere uitwerking van de punten vastgesteld in de onderzoeksformulering.



Landstede

#### 4.1 INITIATIEF

Het initiatief naar onderzoek om te komen tot een multifunctionele accommodatie is genomen in het jaar 2000, het motief kwam voort uit huisvestingsaspecten van bestaande gebouwen. Een grondige renovatie of ingrijpend onderhoud van bestaande gebouwen kan zo kostbaar zijn dat onderzoek naar nieuwe integrale huisvesting op langere termijn meer voordeel oplevert. Daarnaast speelde de ruimtelijke ontwikkeling en herinrichting van het Veluvineterrein ook een rol (zie deel 1 rapport PRC d.d. 7 maart 2001).

De ruimtelijke kwaliteitsslag is in de voorgaande rapporten nog onvoldoende uit de “verf” gekomen. In een multifunctionele accommodatie kunnen vaak meer, andere of kwalitatief betere ruimten worden gerealiseerd dan de participanten in de huidige situatie hebben of afzonderlijk van elkaar zouden kunnen realiseren, “het geheel is meer dan de som der delen”.

Gezien de voorgaande rapportages en de huidige rapportages van de Gemeente en Landstede (inclusief PRC Bouwcentrum) moeten we vaststellen dat het initiatief voldoende is uitgewerkt. en de keuzes voldoende zijn onderbouwd.

Hierbij moesten we constateren, dat bij het Deloitte & Touch rapport onvoldoende rekening is gehouden met de toegepaste normering voor het voorgezet onderwijs. De Nuborgh heeft dit tijdens de gevoerde gesprekken ook duidelijk aangegeven.

Daarnaast speelt bij De Nuborgh het aspect van gymzalen. Gezien het aantal benodigde uren is één is te weinig en twee is teveel. Echter zoals weergegeven in het PRC rapport kunnen deze gymzalen in de vrije en naschoolse uren gebruikt worden als spelzaal voor het jeugd- en jongerenwerk.

Bovendien komt hiermee een, ook voor verenigingen interessante, meer functionele sportaccommodatie beschikbaar die door de aanwezigheid van meerdere speelvelden kan worden gebruikt voor verschillende doeleinden.

Ten aanzien van de in het PRC rapport gehanteerde bruto-netto verhouding zijn wij van mening dat deze aan de forse kant is. Bij opdracht aan een toekomstig architect c.q. architecten kan volgens ons worden meegenomen dat hierin een eventuele besparing moet worden gerealiseerd.

*Ad C. Waar kan het?*

Aansluitend op het deelrapport opgesteld door sector Middelen van de gemeente Nunspeet zijn de betrokken participanten van mening, dat het Veluvineterrein een uitstekende locatie is het voor het realiseren van een multifunctionele accommodatie. Het terrein ligt op redelijk korte afstand van het centrum en is bovendien al bouwrijp.

Uit bij het deelrapport van PRC Bouwcentrum bijgevoegde volumeschets en metafoor blijkt dat de realisatie van een multifunctionele accommodatie vanuit architectonische, technische en ruimteordeningsaspecten haalbaar is.

#### 4.3 HAALBAARHEIDSANALYSE

In de haalbaarheidsanalyse komen onderstaande items aan de orde:

- A. Samenwerking
- B. Ruimtelijke Ordening
- C. Financiering
- D. Eigendom
- E. Beheer / Exploitatie

*Ad A. Samenwerking*

Samenwerking is het uitgangspunt bij een multifunctionele accommodatie.

Er moet een bepaalde meerwaarde of synergie gewenst zijn om de voorzieningen bij elkaar te brengen.

Kernvragen tijdens de door ons gevoerde gesprekken zijn dan ook geweest:

Zijn betrokkenen bereid tot samenwerking in de nieuwe accommodatie? en

Waar kan deze samenwerking in concreto worden gerealiseerd?



Bibliotheek

In bijlage 2 van het deelrapport van PRC bouwcentrum is schematisch weergegeven waar samenwerking qua functies kan worden gerealiseerd.

Tijdens de door ons gevoerde gesprekken is geconstateerd, dat samenwerking qua functies (voor uitvoering uitzetting verwijzen wij u naar het deelrapport van PRC Bouwcentrum) o.a. realiseerbaar is tussen;

Het voortgezet onderwijs De Nuborgh en de Streekmuziekschool:

Gezamenlijk gebruik van een specifiek muzieklokaal en een aantal kleine lokalen is heel goed uitvoerbaar. Indien in de kleinere lokalen extra (kast)ruimte wordt gecreëerd om muziekinstrumenten op te slaan, dan is gezamenlijk gebruik van deze lokalen heel goed realiseerbaar.

Bibliotheek, het voortgezet onderwijs De Nuborgh en Landstede Educatie.

Dit geldt met name voor de mediatheek, Openleer Centra en praktijklokalen.

Volksuniversiteit heeft de mogelijkheid om gebruik te maken van lokalen van De Nuborgh en/of Landstede Educatie.

De Nuborgh geeft expliciet aan dat zij geen verantwoordelijkheid wenst te dragen voor programmering of exploitatie van de gehoorzaal. Ook samenwerking met jeugd- en jongerenwerk ziet de Nuborgh niet zitten. Het gebruik van gymnastiekzalen door meerdere partijen hoeft geen problemen op te leveren.

Landstede Educatie en Jeugd- en Jongerenwerk:

Gezamenlijk gebruik cursus-/expressie-/hobbyruimten en van een leskeuken.

Samenwerking SPCJ en Blixie:

Tijdens de door ons gevoerde gesprekken hebben wij moeten constateren dat hierin wat weerstanden moeten worden overwonnen. Qua functionaliteiten hoeft samenwerking geen problemen op te leveren.

Multifunctionele Zaal:

De Nuborgh, Landstede en Blixie geven aan dat zij bereid zijn om deze zaal te gebruiken voor hun activiteiten. Voorlopige schatting hiervoor bedraagt ongeveer 20 dagdelen per jaar.

Algemeen:

Om de gezamenlijkheid ook inhoudelijk mogelijk te maken is het noodzakelijk, dat de medewerkers in de MFA elkaar ook in het werk ontmoeten. Daarom zullen er ook gezamenlijke voorzieningen als kantine en vergaderruimten worden ingericht.

Na een intentieverklaring van de participanten om mee te doen in de multifunctionele accommodatie zullen de hierboven genoemde samenwerkingsverbanden tussen de onderlinge participanten verder moeten worden uitgewerkt in een formele samenwerkingsovereenkomst.

*Ad B. Ruimtelijke Ordening*

Voor de verschillende huisvestingsscenario's moet een vertaling worden gemaakt in de vorm van een globale volumestudie, rekening houdend met de aanwezige c.q. nog te formuleren uitgangspunten zoals lintbebouwing en bouwhoogte. Daarnaast dient voor het huidige Veluvineterrein een wijziging van het bestemmingsplan plaats te vinden. Op ambtelijk niveau zijn de voorbesprekingen hierover inmiddels gestart. Knelpunten zijn daarbij nog niet gesignaleerd. Er wordt uitgegaan van een globaal bestemmingsplan, waarbij de nadere invulling plaatsvindt middels artikel 11 van de Wet Ruimtelijke Ordening zodra het bouwplan gereed is (zie bijlage E).

*Ad C. Financiering*

In de haalbaarheidsanalyse moet duidelijk worden wat de globale investeringskosten zijn van het plan.

Het door Deloitte & Touche opgestelde ondernemingsplan geeft aan dat voor de bouwkosten (variant 2) een investeringsuitgave van € 14.002.000,= nodig is.

Gezien het feit dat het Veluvineterrein bouwrijp is, bodemsanering niet nodig is en de ervaringscijfers qua bouwkosten per m<sup>2</sup> binnen deze norm liggen, geeft het investeringsbedrag ons inziens een reële benadering van de te maken kosten.

Daarnaast moeten we vaststellen, dat voor het realiseren van de MFA de bouwmarkt niet ongunstig is. De raming is dat van de € 14 miljoen 10% zal worden gebruikt voor architect, ontwerp en bestekkosten. Bij Europese aanbesteding zal duidelijk moeten worden aangegeven dat alleen gunning zal plaatsvinden indien het maximale bedrag voor aanbesteding niet zal worden overschreden.

**Investeringsuitgaven Multifunctionele Accommodatie Nunspeet op basis Programma van Eisen**

	Aantal m2	Prijs	Per m2
Grond	17.100	€ -	€ -
Bouwkosten	9.954	€ 14.000.000	€ 1.407

Deelnemers	PRC aantal m2	Deloitte Varant 2 Aantal m2	Eigenaar	Bouwkosten	Grondkosten	Totale investerings uitgaven	Financieringslasten t.i.v.		Landstede
							Gemeente Nunspeet	Bijdrage St. Molijn de Groot	
De Nuborgh	4.266	3.870	Jur. Nuborgh	€ 6.000.301	€ -	€ 6.000.301	€ 6.000.301	stelpost*	
Bibliotheek	1.488	1.449	Gemeente	€ 2.092.932	€ -	€ 2.092.932	€ 2.092.932		
SSCWN+ SPCJ	1.101	1.794	Gemeente	€ 1.548.601	€ -	€ 1.548.601	€ 1.548.601		
Multifunctionele zaal	1.390	975	????????	€ 1.955.091	€ -	€ 1.955.091	€ 955.091	€ 1.000.000	
Centrale voorzieningen	453		Gemeente	€ 636.460	€ -	€ 636.460	€ 636.460		
Landstede	1.256	1.376	Landstede	€ 1.766.615	€ -	€ 1.766.615			€ 1.766.615
	9.954	9.464		€ 14.000.000	€ -	€ 14.000.000	€ 11.233.385	€ 1.000.000	€ 1.766.615
				Aftopping door:	Eénmalige bijdrage Gemeente		€ 6.000.000		
				Netto investering nieuwbouw			€ 5.233.385		
				Kapitaalslasten op basis annuïteit 40 jaar en een rentepercentage van 6%		0,06646154	€ 347.819		

Met de Stichting Molijn de Groot vindt nog nader overleg plaats over een eventuele financiële bijdrage in de multifunctionele zaal.

Kapitaalslasten op basis van evenredigheid aantal m2 per "gemeentelijke" organisatie	
De Nuborgh	€ 185.787
Bibliotheek	€ 64.803
SSCWN+ SPCJ	€ 47.949
Aulo/gehoorzaal/alg.ruimtes	€ 49.279
Totaal	€ 347.819

Uiteraard dienen bovenstaande instanties nog een definitief besluit te nemen over deelname in en de daarbij behorende financiering van de multifunctionele accommodatie.

Ad D. *Eigendom*

Voorstel is te komen tot een Vereniging van Eigenaren.

Aangezien een gedeelte van de financiering buiten de Gemeente om plaatsvindt, is het logisch dat tegenover deze financiële inbreng een juridische waarborging staat. Vanuit dit oogpunt is het voor de hand liggend dat een appartementsrecht wordt gevestigd voor het deel dat door betrokken partij wordt gefinancierd. In het rapport van Deloitte & Touche is in hoofdstuk 5.4 e.e.a. toegelicht. In deze constructie zijn alle gebruikers ook eigenaar van de multifunctionele accommodatie. In deze variant is het gebouw onderverdeeld in meerdere delen. Ieder deel kent zijn eigen eigenaar. De gemeenschappelijke gedeelten zijn eigendom van alle eigenaren samen, die zijn verenigd in de Vereniging van Eigenaren (VvE). Zie ook onder punt 4.4.

Ad E. *Beheer*

Ten aanzien van de exploitatie geldt, dat de verantwoordelijkheid voor beheer en onderhoud bij de individuele participanten ligt, doelstelling daarbij is om zoveel mogelijk synergievoordelen te behalen. Ten aanzien van gemeenschappelijke gedeelte zal het beheer liggen bij de Vereniging van Eigenaren.

#### 4.4 INTENTIEOVEREENKOMST

Nadat de haalbaarheid van het plan formeel door de gemeenteraad is vastgesteld, kan er een formele afsluiting plaatsvinden van de voorgaande fasen door het sluiten van een intentieovereenkomst.

De intentieovereenkomst is nog geen juridisch document in formele zin.

Het is een moreel bindend document waarin door alle partijen een inspanningsverplichting op de verschillende, genoemde uitgangspunten wordt uitgesproken. De betrokken participanten geven op basis van de geformuleerde uitgangspunten aan, dat ze bereid zijn om deel te nemen in de nieuw te realiseren multifunctionele accommodatie op het Veluvineterrein.

Landstede zal aan de participanten vragen om voor de behandeling van dit onderwerp in de raadsvergadering hun intentie uit te spreken.

#### 4.5.A 4.5 EIGENDOM

Onder 4.3. Ad D. *Eigendom* is voorgesteld om het eigendom van de nieuw te realiseren multifunctionele accommodatie onder te brengen in vereniging van eigenaren (VvE).

In deze variant moet het gebouw worden gesplitst in 'appartementsrechten'. Per gebouwdeel of ruimte moet worden bepaald aan wie deze ruimte wordt toebedeeld. Ruimten die niet exclusief aan een partij kunnen worden toegedeeld, kunnen als gemeenschappelijk worden aangemerkt.

'Splitsing' is evenals 'appartementsrechten' een juridische term.

Splitsing betekent dat het gebouw wordt opgedeeld in verschillende delen, die allen een eigenaar kennen.

De verschillende eigenaren: De Nuborgh (juridisch eigenaar), de gemeente Nunspeet, Stichting Moliijn-de Groot en Landstede, van de 'appartementen' verplichten zich jegens elkaar de multifunctionele accommodatie in stand te houden.



Muziekschool

Diverse te benoemen aspecten van het gezamenlijk gebruik, zoals het beheer van een gemeenschappelijke ingang en andere multifunctionele ruimten, gezamenlijk onderhoud etc. zijn de verantwoordelijkheid van de VvE.

Uiteraard kunnen betrokken instanties namens de gemeente participeren in de VvE.

Ten aanzien van het bovenstaande geldt, dat betrokken partijen formeel nog moeten vaststellen en goedkeuren of zij willen participeren in de multifunctionele accommodatie op het Veluvineterrein. Vooral van belang is, dat de gemeente Nunspeet haar rol bepaalt.

#### 4.6 BEHEER EN EXPLOITATIE

##### *Beheer*

Uitgangspunt bij de deelnemers in de nieuw te realiseren multifunctionele accommodatie is, dat ieder zelf verantwoordelijk is voor het eigen primaire proces. Dit past ook bij het uitgangspunt van behoud van eigen identiteit.

Met betrekking tot het beheer van het gebouw en daarmee samenhangende facilitaire services of diensten moet het uitgangspunt zijn: samenwerking waar het mogelijk is.

Onder services of diensten wordt verstaan alle voorzieningen die verbonden zijn aan het gebruik van de huisvesting, het onderhoud van de huisvesting en samenhangende ondersteuning van de werkzaamheden. De belangrijkste voorzieningen zijn: energie, schoonmaak, afval, beveiliging, catering, postdistributie, goederentransport en interne verhuizingen.

Het bundelen van instellingen en activiteiten stelt hoge eisen aan het facilitaire proces, waarbij de focus steeds minder op specifiek te omschrijven producten of diensten komt te liggen en steeds meer op de vraag van wisselende gebruiksgroepen en de vertaling daarvan in facilitair aanbod op maat.

Gebruikersdeel exploitatiekosten:

Energie en water	€ 15,88
Gebruikersonderhoud	€ 4,54
Schoonmaakkosten	€ 11,34
Gemeentelijke heffingen	€ 1,81
Verzekeringen	€ 0,91

Totaal eigenaars- en gebruikersdeel € 50,81

Deloitte & Touche gaat in haar ondernemingsplan per m2 bruto vloeroppervlakte uit van bedrag voor beheerslasten en servicekosten van € 50,= .

Landstede heeft deze getoetst op basis van 80.000 m2 vloeroppervlakte die zij in eigen beheer heeft en stelt daarbij vast, dat het genoemde bedrag van € 50,= reëel is.

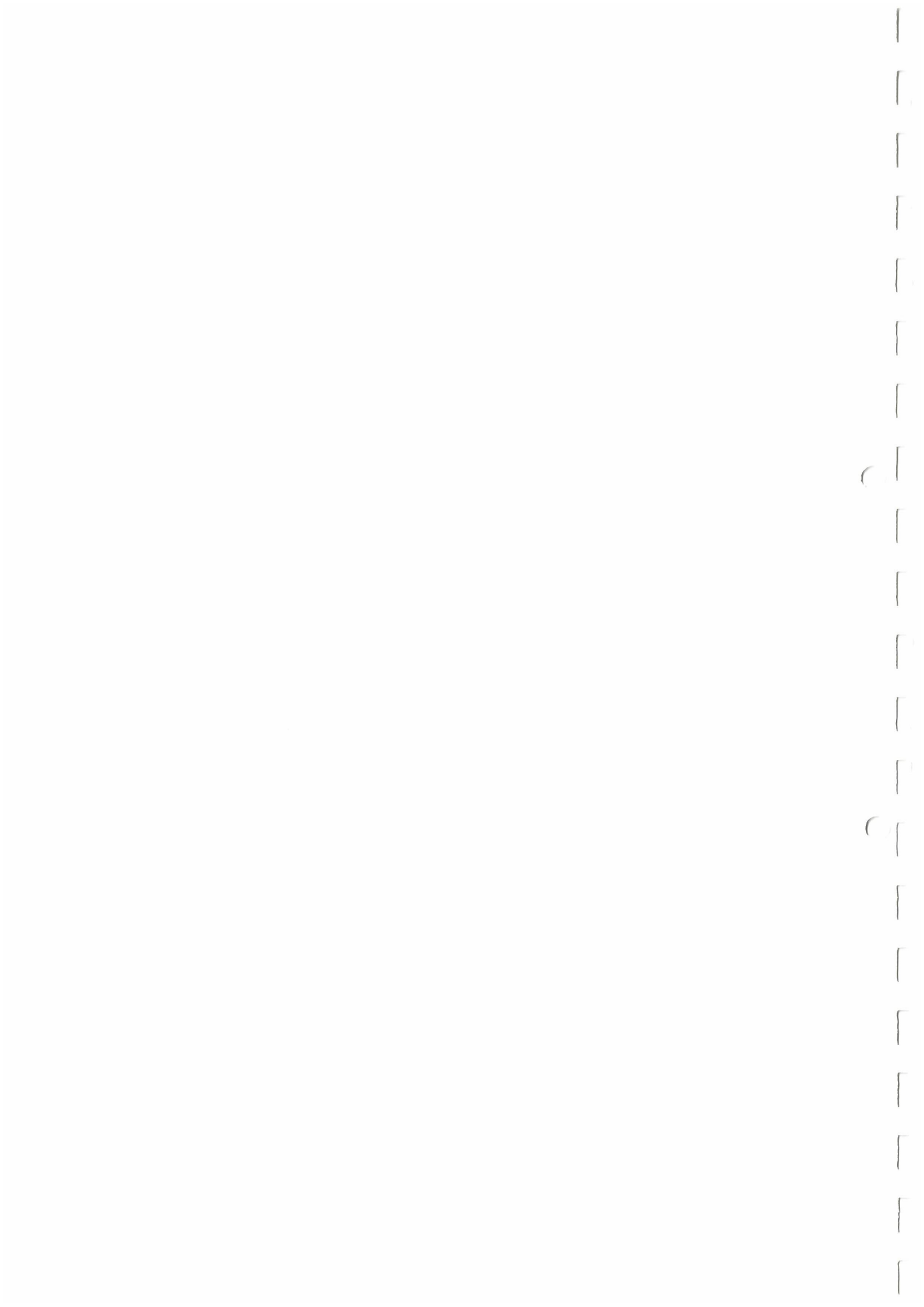
Uiteraard moet daarbij de aantekening worden gemaakt dat het gebouw nog moet worden ontwikkeld en dat dit uiteraard invloed kan en zal hebben op deze kosten. Voorbeelden daarvan is de mate waarin het gebouw onderhoudsvriendelijk, milieuzuinig etc. is.

Indien de loonkosten van de locatiemanager (stel op jaarbasis € 50.000,=) in de beheers- en servicekosten worden opgenomen dan kunnen we uitgaan van een normering van € 5,= per m2. De totale beheerslasten en servicekosten bedragen dan € 55,= per m2.

Op basis van annuïteit van 6% en een normering van € 55,= is in onderstaand spreadsheet een indicatie gegeven van wat de exploitatiekosten voor de verschillende gebruikers zijn en wat de totale jaarlijkse lasten voor de gemeente Nunspeet zijn.

**Jaarlijkse Exploitatielasten Multifunctionele Accommodatie Nunspeet op basis PVE**

Deelnemers	PRC Aantal m2	% t.o.v. totaal	% t.o.v. totaal	Exploitatielasten gem.prijs per m2 € 55,00	Exploitatie lasten t.l.v. Gem. Nunspeet	Kapitaals- t.l.v. Gem. Nunspeet	Totale jaarlijkse lasten t.l.v. Gem. Nunspeet
De Nuborgh	4.266	42,9%	De Nuborgh	€ 234.630		€ 185.787	€ 185.787
Bibliotheek	1.488	14,9%	Gemeente	€ 81.840	€ 81.840	€ 64.803	€ 146.643
SSCWN+ SPCJ	1.101	11,1%	Gemeente	€ 60.555	€ 60.555	€ 47.949	€ 108.504
Multifunctionele zaal	1.390	14,0%	Molijn de Groot?	€ 76.450		€ 49.279	€ 49.279
Centrale voorzieningen	453	4,5%	Gemeente	€ 24.888	€ 24.888	€ -	€ 24.888
Landstede-Educatie	1.256	12,6%	Landstede	€ 69.080		€ -	€ -
	9.954	100,0%		€ 547.443	€ 167.283	€ 347.819	€ 515.101
Met Stichting Molijn de groot zal overleg plaatsvinden over het beheer van de Multifunctionel zaal.							
							€ 68.000
							€ 122.500
							€ 8.000
							€ 206.000
							€ 110.601
							€ 140.500



Deze juridische entiteit (Vereniging van Eigenaren MFA) heeft tot doel feitelijke realisatie van de bouw van de MFA. **De VvE MFA zal per fase verantwoording af leggen aan de gemeente en de overige financiers.**

In het bestuur van de VvE MFA zijn in willekeurige volgorde de volgende instanties vertegenwoordigd:

- vertegenwoordiger namens de school voor het voortgezet onderwijs de Nuborgh;
- vertegenwoordiger namens Landstede;
- een vertegenwoordiger namens de Stichting Molijn de Groot;
- en een vertegenwoordiger namens de gemeente, welke de belangen vertegenwoordigt van de Stichting Gemeenschappelijke Openbare Bibliotheek Nunspeet (GOBN), Stichting Protestants Christelijk Jeugd- en ander sociaal cultureel werk (SPCJ) en de Stichting Sociaal Cultureel Werk Nunspeet (SSCWN/Blixie).

Het bestuur kiest uit zijn midden een voorzitter, penningmeester en secretaris.

Het bestuur, dan wel de voorzitter of diens plaatsvervanger en een tweede lid vertegenwoordigen gezamenlijk de St/Vva MFA in en buiten rechte.

Indien nodig zal het bestuur professionele expertise inhuren bij onderdelen van het totale proces, te denken valt aan specifieke bouwkundige, juridische en fiscale aangelegenheden en ondersteuning in de procesbegeleiding tot realisering van de MFA.

Na verantwoording over elke afgesloten fase van de planontwikkeling zal er tussen het bestuur, gemeente en overige financiers besluitvorming plaatsvinden over het verder ingaan van traject.

Het bestuur heeft binnen de gestelde randvoorwaarden volledige vrijheid van handelen.

Het bestuur krijgt van de Gemeente Nunspeet, Landstede en Stichting Molijn de Groot een budget van € 1 miljoen ter voorfinanciering om de planontwikkeling uit te werken. De procentuele bijdrage van de financiers vindt plaats op basis van in het PvE geformuleerde in gebruik te nemen aantal m2.

#### 5.1. SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

Nadat de participanten de intentieverklaring hebben ondertekend, kan er in onderling overleg gewerkt worden aan een samenwerkingsovereenkomst. Een samenwerkingsovereenkomst is een formeel juridisch moment in het proces van realisatie van een multifunctionele accommodatie. Het is de bekrachtiging van de verschillende fasen die zijn doorlopen: de discussie over eigendom, beheer en exploitatie, financiering en het Programma van Eisen.

In de samenwerkingsovereenkomst leggen partijen zich juridisch vast op belangrijke onderdelen. Met ondertekening van de overeenkomst verplichten de financiers en de participanten zich tot deelname in de realisatie van de multifunctionele accommodatie en is er in feite geen weg meer terug. Als de samenwerkingsovereenkomst ondertekend is, kan de feitelijke bouw(fase) beginnen. Om de samenwerking te waarborgen hebben de partijen betrokken bij de realisatie van de multifunctionele accommodatie een overeenkomst opgesteld. Door deze overeenkomst verplichten participanten zich om het geformuleerde doel op overeengekomen wijze te realiseren.



In de overeenkomst zijn naast de hierboven genoemde onderwerpen de volgende items verder uitgewerkt;

- Afspraken over huur en onderverhuur c.q. onderling gebruik;
- Voorwaarden samenwerking;
- Openingstijden;
- Gezamenlijk gebruik;
- Aansprakelijkheid;
- Gebruik voor nevenactiviteiten (kaders wat wel en wat niet);
- Verzekering;
- Groot onderhoud;
- Regulier onderhoud;
- Vergoeding ruimtegebruik;
- Verrekening service kosten
- Taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van het management.

## 5.2 REALISATIE

Op het moment dat het Programma van Eisen gereed is en formeel is vastgesteld en het besluit is genomen tot planontwikkeling van de multifunctionele accommodatie op het Veluvineterrein, dan kan het bouwplan ontworpen worden.

Deze fase gaat van start met het aantrekken van een architect.

### Architectselectie:

De architect is de spil in het ontwerptraject.

Er zullen uitgangspunten worden vastgesteld waarop de selectieprocedures om een architect te selecteren moet geschieden. Uiteraard moet hierbij rekening worden gehouden met Europese aanbestedingsprocedures.

### Contracteren van de architect:

Na de selectie zal er een contract moeten worden opgesteld tussen opdrachtgever en de architect, uiteraard zijn onderstaande aspecten daarbij van belang:

- is de opdracht volledig of gedeeltelijk (fasering in het ontwerp tot met directievoering)?
- hoe wordt het honorarium bepaald (vast bedrag, afhankelijk bouwsom)?
- vastleggen van het beschikbare budget en van de verplichting aan de architect binnen dit budget het betreffende gebouw te realiseren;
- acceptatie van de architect t.a.v. PVE?;
- toezicht op uitvoering?.

### Ontwerpfase:

De ontwerpfase bestaat uit de volgende onderdelen:

- Schetsontwerp
- Voorlopig ontwerp

- Definitief ontwerp
- Bestek

Doelstelling daarbij is van grof tot fijn te werken.

In het schetsontwerp wordt de hoofdvorm van het gebouw en de situering op het terrein bepaald. De volumeschets en metafoor zijn hier voorlopers van.

Na akkoord verklaring van het schetsontwerp werkt de architect de hoofdvorm van het gebouw verder uit in een voorlopig ontwerp. Hierbij worden de architectonische, constructieve, grondmechanische en installatietechnische ontwerpen op elkaar afgestemd.

Tijdens de het schetsontwerp en voorlopige ontwerp moet er een goede afstemming en communicatie plaatsvinden met betrokken stedenbouwkundige ambtenaren en de ambtenaren welke betrokken zijn voor het verlenen van een bouwvergunning, uiteraard geldt e.e.a. ook voor de welstandscommissie.

Na (voorlopige) instemming en opmerkingen, van alle partijen kan de architect het bouwplan uitwerken in een definitief ontwerp.

In deze fase worden ook beslissingen genomen over definitieve plattegronden, gevels, wanden, invloeden van techniek en te gebruiken materialen.

Na vaststelling van het definitieve ontwerp kan het architectenbureau het ontwerp uitwerken in bestektekening en afwerkstaten. Op basis van het bestek kunnen gedetailleerde betrouwbare begrotingen worden gemaakt.

Tijdens deze fase kan ook de feitelijke bouwvergunning worden aangevraagd.

Tijdens het proces van Voorlopig ontwerp naar definitief ontwerp dient er regelmatig afstemming plaats te vinden tussen de architect en de participanten van de nieuw in gebruik te nemen multifunctionele accommodatie. Naast het bestuur van VvE, welke als stuurgroep functioneert zullen de gebruikers worden verenigd in projectgroepen. De projectgroepen zullen afgestemd worden op basis van een bepaalde situering in het gebouw. Doelstelling daarbij is naast inbreng en acceptatie ook het realiseren van (toekomstige) samenwerking.

#### Vorbereidingsfase

Na afronding van de planontwikkeling zal op basis van aanwezige gegevens een definitief besluit (Go/ No Go) moeten worden genomen over de feitelijke doorgang van het nieuw te bouwen MFA. Bij een GO markeert het bestek en de daarbij aanwezige begroting de overgang van het ontwerp- naar de bouwvoorbereidingsfase.

In deze fase vindt voorts de aanbesteding plaats. De aanbesteding van een project vergt een grote mate van zorgvuldigheid. De Nederlandse aanbestedingsrichtlijnen zijn onder meer vastgelegd in het Uniforme Aanbestedingsreglement (UAR 1986). De rijksoverheid is verplicht dit reglement na te leven bij aanbestedingen.



Het UAR regelt de verhouding tussen opdrachtgevers en aannemers in de zogenaamde precontractuele fase in het bouwproces. Bij de aanbesteding zal rekening moeten worden gehouden met Europese wetgeving. Tijdens de aanbestedingsprocedure moet uitdrukkelijk worden vermeld dat gunning mag worden voorbehouden bij overschrijding van het investeringsbudget.

#### Realisatiefase

Na de aanbesteding volgt, eventueel na prijsonderhandelingen en een aanpassing van het ontwerp, de gunning. Met de gunning wordt de voorbereidingsfase afgesloten en treedt de feitelijke realisatie van de bouw in aanvang. De dagelijkse leiding komt in handen van de bouwdirectie die zorgdraagt voor de kwaliteit en voortgang van de bouw conform de afspraken die daarover zijn gemaakt in de aanneemovereenkomst.

## 6 EVALUATIE

De start van de evaluatie vindt al plaats bij de oplevering van de nieuw gebouwde accommodatie. Uiteraard vindt daarbij een beantwoording plaats van de vraag of het gebouw voldoet aan de eisen geformuleerd in het bestek c.q. PvE. Vervolgens zal het gebouw door de deelnemers in gebruik worden genomen.

Vooraf tijdens de beginfase zal terugkoppeling plaatsvinden, bijvoorbeeld of het gebouw voldoet aan de functionele eisen en de vooraf gestelde samenwerkingsvormen.

Na de ingebruikname zal de doelstelling van en het proces binnen de nieuw gerealiseerde multifunctionele accommodatie regelmatig worden geëvalueerd.

Doelstelling van deze evaluaties is de terugkoppeling van de resultaten en de uitbreiding van samenwerking. Dit kan een gunstige invloed hebben op de uitbreiding van het voorzieningen niveau.

De nieuw aangestelde locatiemanager dient hierin een duidelijke rol te vervullen.

## 7. ALTERNATIEVE MOGELIJKHEDEN

Indien een keuze wordt gemaakt voor een beperkter opzet van de multifunctionele accommodatie op het Veluvineterrein dan moet dit geschieden op financiële gronden en niet op basis van beperkingen van de in dit rapport genoemde voorzieningen.

Wil men het uitgangspunt van multifunctionele accommodatie: *"Werken aan een betere samenhang tussen voorzieningen voor onderwijs, opvang en vrije tijd, en het ontwikkelen van flexibele dagarrangementen die aansluiten bij de behoeften van ouders en kinderen c.q. jongeren"* in stand houden, dan betekent inperking van het voorzieningenniveau afbreuk aan de doelstelling.

In een bijlage zijn de financiële consequenties uitgewerkt.

Bij de alternatieven is hypothese genomen dat de éénmalige bijdrage van de Gemeente Nunspeet evenredig wordt aangepast op de in het alternatief opgenomen gecorrigeerde aantal m2.

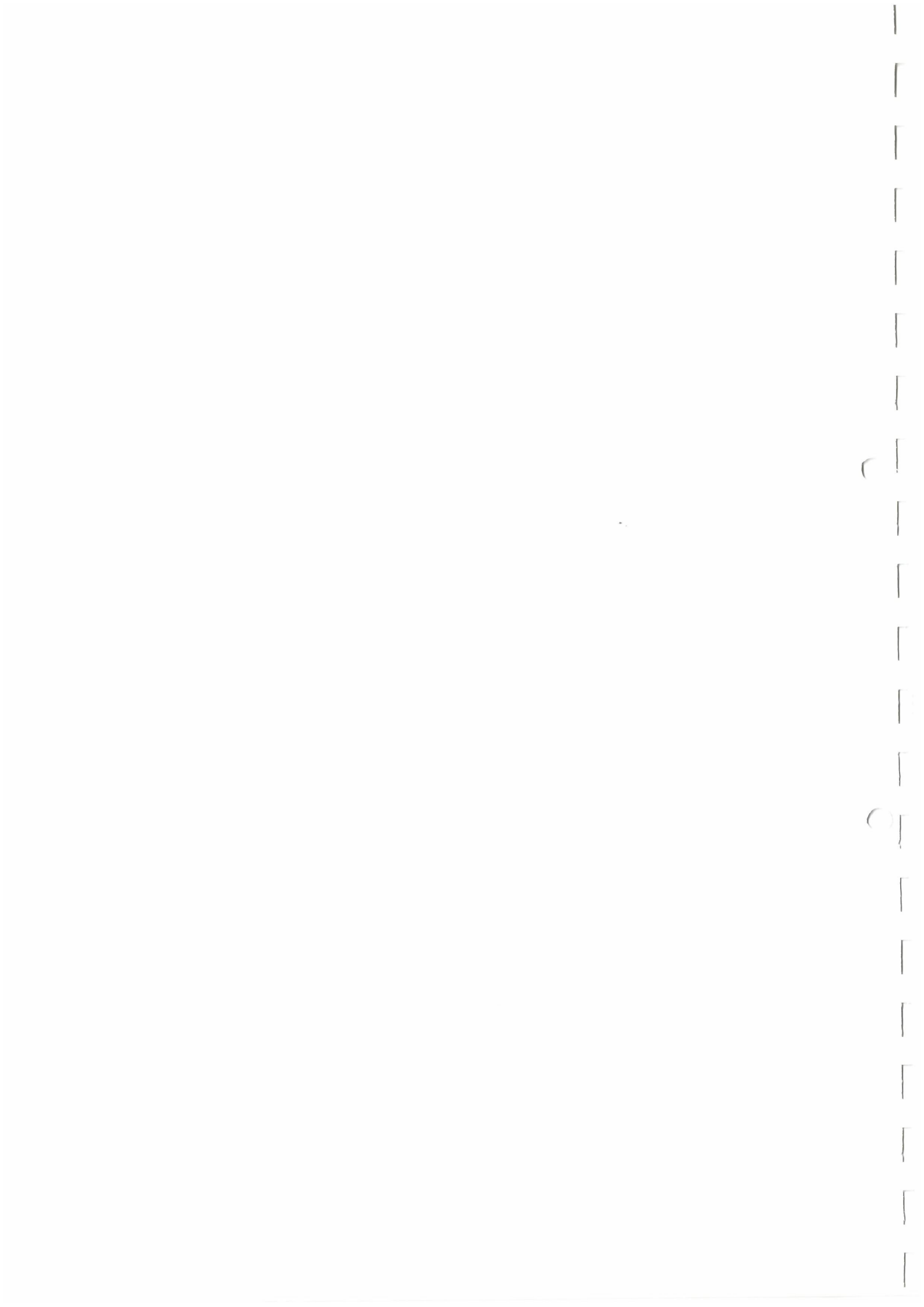
Ter volledigheid is in bijlage E een tijdsplanning opgenomen voor realisatie van de MFA.



De Nuborgh



Huidige Veluvineterrein



## Bijlagen

Bijlagen:

- \* Samenvatting uit het boek Leidraad voor Multifunctionele Accommodaties
- \* Spreadsheet financiële consequenties alternatieve mogelijkheden:
  - A. Gezamenlijke huisvesting van Landstede, De Nuborgh en de Bibliotheek
  - B. Idem zonder Multifunctionele zaal
  - C. Gezamenlijke Huisvesting van Landstede en De Nuborgh
  - D. Idem zonder Multifunctionele zaal
  - E. Tijdsplanning MFA



# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 7, 9