

Memo

Aan

Gemeente Het Hogeland
T.a.v. college van B&W en gemeenteraad

Onderwerp: Varianten 'tussenfase' MFA Bedum
Datum: 03-03-2021

1. Inleiding

In de raadsvergadering van 9 december 2020 is door de voltallige gemeenteraad een motie ingediend met als kernvraag: maak helder wat er nodig is om de MFA Bedum te laten slagen? Om uitvoering te geven aan deze motie heeft het College van B&W een 'tussenfase' ingelast als verdiepingsslag op het haalbaarheidsonderzoek MFA Bedum van augustus 2020. De 'tussenfase' en onderstaande resultaten zijn ambtelijk vorm gegeven met tussentijdse terugkoppeling aan / facilitering door SV Bedum en Stichting Ontwikkeling MFA Bedum (stichting MFA).

De memo is expliciet geen advies document, maar puur een uitwerking met behulp van op dit moment beschikbare informatie / aannames om duiding te geven aan de kernvraag: wat is nodig om een MFA Bedum te laten slagen? Dit als vervolguitwerking op de aannames / intentieverklaringen uit het haalbaarheidsonderzoek MFA Bedum (augustus 2020). De feitelijke uitwerking en contractuele onderbouwing van toezeggingen en aannames zal dienen plaats te vinden in een vervolgfase, genaamd de definitiefase. Pas op dat moment is een concreet oordeel over haalbaarheid mogelijk.

De doorlopen tussenfase bevat op hoofdlijnen de volgende elementen:

- Beschouwing op de ambtelijke risicoanalyse van december 2020;
- Uitvoeren van een NPG-analyse voor de MFA Bedum;
- Het benoemen van optimaliseringskansen.

De verdiepingsslag heeft geleid tot het financieel inzichtelijk maken van een drietal varianten. Het college zal een voorstel doen en uiteindelijk dient de gemeenteraad een afweging te maken, alvorens een eventuele verdere uitwerking van het plan MFA Bedum in de definitiefase mogelijk te maken.

2. Beschouwing risicoanalyse

In beschouwing op de risicoanalyse richten we ons op de fundamentele onderdelen die voor deze fase van belang zijn. Dit zijn:

- Beschikbare investeringsdekking € 1,5 miljoen

In de ambtelijke risicoanalyse wordt aangegeven dat er op dit moment aan financieringsruimte maximaal € 1,5 miljoen geïnvesteerd kan worden in de MFA om binnen de gemeentelijke financiële verordening te blijven. In deze context is in hoofdstuk 5 van deze memo variant 1 uitgewerkt.

- Financiële verordening gemeente en activering beoogde investering

De gemeentelijke financiële verordening biedt binnen de huidige regels geen mogelijkheid voor het doteren van een eenmalige investeringsbijdrage (ook als deze reeds gereserveerd is), omdat deze niet geactiveerd kan worden. Oplossingsgericht zijn een tweetal varianten uitgewerkt (zie bijlage 1) om een gemeentelijke bijdrage wel mogelijk te maken. Kortgezegd zijn dit de volgende opties:

- Verstrekken eenmalige investeringssubsidie en alternatieven passend binnen de gemeentelijke financiële verordening;
- Investeren en activeren conform de gemeentelijke financiële verordening.

Voor de financiële uitwerking van de varianten in hoofdstuk 5 gaan we uit van de meest conservatieve insteek van de tweede optie.

- Toepassen gemeentegarantie

Afhankelijk van de keus voor en mogelijke uitwerking van één van de geschetste varianten uit hoofdstuk 5 in een definitiefase, kan blijken dat er een gemeentelijke borgstelling of garantie nodig is voor externe financiering van SV Bedum / stichting MFA. Allereerst is hiervoor het Waarborgfonds Sport aan zet middels een borgstelling van € 250.000,-. Indien blijkt dat er een aanvullende borgstelling / garantie nodig is voor de externe financiering van het maatschappelijk deel, wordt er een beroep gedaan op de gemeente. Hiermee wordt voldaan aan de door de gemeenteraad vastgestelde 'Uitgangspunten publieke taak leningen en garanties gemeente Het Hogeland' en de 'Nota met beleidsregels publieke taak leningen en garanties gemeente Het Hogeland'. Aandachtspunt is het inhoudelijke criterium dat als een soort disclaimer is opgenomen in de vorm van de ratio van het weerstandsvermogen. Op grond van de actuele begroting mag deze niet onder de 1 komen. Op begrotingsbasis is deze ratio voor 2021 becijferd op 1,02.

- Bouwheerschap

De ambtelijke risicoanalyse stelt dat het mogelijk neerleggen van het bouwheerschap bij SV Bedum of stichting MFA naast de voordelen ook een zeer nauwe controle en sturing op de financiën vergt. Immers staat de gemeente garant voor een deel van de maatschappelijke lening. Indien SV Bedum of stichting MFA bouwheer wordt, zullen de afspraken en risico's worden geborgd in een samenwerkings- / bouwheerovereenkomst. De bouwheer of gezamenlijke bouwheren blijven risicodragers voor hun bouwdeel en dienen na aanbesteding binnen de financiële kaders te blijven. Oftewel een aanbesteding die duurder uitvalt dan het financiële kader, is simpelweg niet uitvoerbaar en dient te worden aangepast. Hierdoor kan de gemeentelijke rol en verantwoordelijkheid niet verder strekken dan het eventuele investeringskrediet dat men beschikbaar stelt.

- Buiten beschouwing gelaten investeringskosten

De buiten beschouwing gelaten investeringskosten uit het haalbaarheidsonderzoek augustus 2020 zijn ambtelijk besproken. Gezamenlijke conclusie is dat het risicoprofiel van deze kosten in deze fase beperkt is en op onderdelen een nadere beschouwing vraagt in de definitiefase. Oftewel voordat er een eventuele aanvraag van investeringskrediet wordt gedaan, worden deze kosten (indien van toepassing) verwerkt in het stichtingskostenoverzicht.

Aandachtspunten zijn eventuele aanvullende kosten indien een bestemmingsplanprocedure gaat afwijken van een regulier traject, er onverwacht sprake is van asbest en bodemsanering of onverwacht bronbemaling dient te worden toegepast. Dit wordt tijdig inzichtelijk gemaakt in de definitiefase. Alle overige buiten beschouwing gelaten kosten zitten reeds verwerkt in de stichtingskosten MFA Bedum of zijn anderszits kostendekkend ondergebracht.

3. NPG-analyse

Ambtelijk wordt gesteld, mede op basis van recente ervaringen met andere projecten, dat een project als basisplan financieel haalbaar dient te zijn om voor aanvullende NPG gelden in aanmerking te komen. De 'aanvullende' plussen op het basisplan komen onder voorwaarden in aanmerking voor NPG gelden, mits deze aantoonbaar maatschappelijke toegevoegde waarde voor de samenleving leveren. Het college zal dan zelf het voorstel moeten voordragen voor NPG gelden. In hoofdstuk 5 is variant 2 met deze uitgangspunten neergezet ten behoeve van verdere uitwerking in een mogelijke definitiefase. In bijlage 2 is een ruimteprogramma en doorbelastingstabel ten behoeve van een haalbare basisvariant en aanvullende 'plus' voor NPG gelden uitgewerkt. Tevens is het bezettingsrooster ter onderbouwing van de basis- en plusvariant opgenomen in bijlage 3, voor zowel het MFA deel als buitenruimte en inrichting van het concept 'Vitaal Sportpark'.

4. Optimaliseringskansen

Optimaliseringskansen die de structurele haalbaarheid van een MFA Bedum verder kunnen versterken zijn:

- Recent is een nieuwe verlenging/uitstel aangevraagd door de stichting MFA voor de reeds verstrekte subsidie van € 350.000,- tot medio 2022. Vanuit de provincie is meegedeeld dat dit de laatste keer is dat er uitstel wordt verleend en dat begin 2022 duidelijk moet zijn dat de realisatie van de MFA doorgang zal vinden en zal er duidelijkheid moeten zijn over de start van de bouwwerkzaamheden. Indien deze duidelijkheid niet verstrekt kan worden, vervalt de subsidie. De subsidie is van toepassing op variant 2 en 3 in hoofdstuk 5.
- Op basis van het haalbaarheidsonderzoek MFA Bedum, hebben de ondernemers in Bedum een eenmalige investering toegezegd van € 500.000,- (verdeeld over SV Bedum en stichting MFA). Deze bijdrage is expliciet bedoeld als investeringsbijdrage in het maatschappelijke deel, wat niet tot de gemeentelijke taak behoort. Hierdoor zal de financieringslast voor dit deel ten laste van SV Bedum / stichting MFA afnemen en de exploitatie versterken. De bijdrage is alleen van toepassing op variant 2 en 3 in hoofdstuk 5.
- Momenteel vindt een herverdeling plaats van de gezamenlijke afdracht van de 18 sportverenigingen in het Hogeland. Dit zal hoogstwaarschijnlijk gestaffeld gaan plaatsvinden over de komende jaren en dient voor SV Bedum een structureel jaarlijks exploitatievoordeel op te leveren van circa € 10.000,-. Dit versterkt op termijn het jaarlijkse exploitatieresultaat van SV Bedum en hiermee ook deels de exploitatie van de MFA Bedum. Uitwerking dient voor zover mogelijk plaats te vinden in definitiefase.
- In het kader van de btw vrijstelling sport per 1 januari 2019 geldt er een overgangsregeling voor gemeente (Spuk) en voor stichtingen/verenigingen (Bosa). Spuk biedt minder compensatie ten opzichte van Bosa. Dit is in de tabel van variant 2 en 3 in hoofdstuk 5 uitgewerkt. Veiligheidshalve gaan we voor de gemeentelijke investering uit van de Spuk regeling (conservatieve benadering). Indien blijkt dat de Bosa regeling in de definitiefase uitvoerbaar is, ligt hier een financiële optimaliseringskans. Indicatief een besparing op de (gemeentelijke) investering van € 163.000,- op de kleedkamers en € 43.000,- op kunstgrasveld en ledverlichting.
- De MFA Bedum komt in aanmerking voor de regeling aardbevingsbestendig bouwen. Ten opzichte van de gepresenteerde investeringskosten conform geldend bouwbesluit, kunnen de aanvullende maatregelen budgettair neutraal plaatsvinden. Voorwaarde is een adequate opzet van ontwerp en realisatie van de MFA Bedum.
- In het haalbaarheidsonderzoek MFA Bedum van augustus 2020 zijn destijds reeds een aantal optimaliseringskansen benoemd die de exploitatie van een MFA Bedum kunnen versterken.

Deze blijven onverminderd van kracht. In een mogelijke definitiefase kan nader ingezoomd worden op de consequenties van sluiting Trefcentrum en toekomstvisie De Meenschaar in relatie tot de ontwikkeling MFA Bedum. Het gemeentelijk inverteffect op 0,8 fte buitenonderhoud en de mogelijkheid tot uitbesteden hiervan aan de stichting MFA, alsmede het benutten van de restwarmte van Friesland Campina als mogelijke plus voor NPG financiering.

5. Varianten MFA Bedum

De volgende varianten zijn als investeringsopzet van de MFA Bedum uitgewerkt / toegelicht:

1. Kaderstellende MFA variant met een gemeentelijke investeringsbijdrage van € 1,5 miljoen;
2. MFA variant waarbij de plusvariant bekostigd wordt met NPG financiering;
3. MFA variant zonder aanspraak te maken op NPG financiering.

Variant 1

Uitgaande van de geminimaliseerde gemeentelijke verantwoordelijkheid met betrekking tot de ontwikkeling van de MFA (sportdeel kleedkamers plus aanpassingen infra werkzaamheden), blijkt een investeringsbijdrage van € 1,5 miljoen ontoereikend. De investeringskosten hiervoor bedragen afgerond € 2,3 miljoen (zie onderstaande tabel). Dit is exclusief de aanleg van een kunstgrasveld met ledverlichting, die doorgaans bij aanleg ook tot de gemeentelijke verantwoordelijkheid behoort. Hiernaast voldoet variant 1 niet aan de vereisten voor NPG met betrekking tot een haalbare basisvariant, waardoor geen aanvullende NPG financiering mogelijk is.

Verdeelsleutel investering opstal	
Verdeelsleutel investering opstal	Netto inv.
Sport basis	1.644.929
Infrastructurele werkzaamheden, sloop + onderzoeken	650.000
Totaal investering gemeente	2.294.929

Variant 2

Variant 2 is uitgewerkt met de insteek om de uitgangspunten van het haalbaarheidsonderzoek MFA Bedum van augustus 2020 te actualiseren, optimaliseren en waar nodig verder te onderbouwen. Hiernaast is rekening gehouden met de uitwerking van een haalbare basisvariant en een 'plus' variant die mogelijk in aanmerking komt voor NPG financiering. (zie onderstaande tabel).

Verdeelsleutel investering opstal	Opstal en velden		Berging		Totaal		SPUK/BOSA/BCF/BTW				Netto inv.
Verdeelsleutel investering opstal	m2 bvo	Bedrag	m2 bvo	Bedrag	m2 bvo	Bedrag	Bosa	Spuk	BCF	BTW	
Maatschappelijk basis	315	847.184	0	0	315	847.184	33.880	0		88.200	725.104
Maatschappelijk plus	402	1.083.608	54	48.031	456	1.131.638	45.302	0		117.936	968.400
Sport basis	674	1.816.520	108	96.061	782	1.912.581	404.255	267.652			1.644.929
Sport plus	138	370.397	0	0	138	370.397	77.584	51.836			318.560
kunstgrasveld		511.376				511.376	102.366	71.656			439.720
2x ledverlichting		116.886				116.886	29.572	16.432			100.454
Infrastructurele werkzaamheden, sloop + onderzoeken		786.500				786.500			136.500		650.000
Inrichting Vitaal Sportpark		181.500				181.500			31.500		150.000
Totaal maatschappelijk en sport	1.529	5.713.971	162	144.092	1.691	5.858.063	692.960	407.576	168.000	206.136	4.997.168
Commercieel	490	1.320.031	15	13.000	505	1.333.031	0	0	0	0	1.333.031
Totaal maatschap., sport en commercieel	2.019	7.034.002	177	157.092	2.196	7.191.094	692.960	407.576	168.000	206.136	6.330.199

Toelichting tabel:

- SV Bedum, stichting MFA en ondernemers Bedum investeren zelfstandig in de maatschappelijke basisvariant van kantine / huiskamer MFA. Ditzelfde geldt voor de aanvullende oppervlakte voor kleedkamers (sport plus) en een eigen bijdrage in de ledverlichting.

- Het inzetten van NPG financiering wordt beoogd voor de verruiming van het maatschappelijk gebruik van de MFA (zie maatschappelijk plus). Dat geldt tevens voor grofweg 50% van de investeringskosten kunstgrasveld en ledverlichting (vanwege extra activiteiten en bezetting Vitaal Sportpark), naast de inrichting die benodigd is voor het concept Vitaal Sportpark. Nadere uitwerking in de definitiefase dient een NPG aanvraag te onderbouwen.

Bovenstaand in ogenschouw nemend, blijft een eenmalige gemeentelijke investering van afgerond € 2,6 miljoen noodzakelijk (zie onderstaande tabel). Met dit uitgangspunt wordt de haalbaarheid van de MFA Bedum versterkt (ten opzichte van het haalbaarheidsonderzoek augustus 2020) en biedt het perspectief voor uitwerking en verdere onderbouwing / contractuele borging in de definitiefase. Hierin dient ook te blijken of en in hoeverre een aanvullende borgstelling/ gemeentegarantie op de maatschappelijke investering, gedeeltelijk of geheel niet noodzakelijk is.

Verdeelsleutel investering opstal	
Verdeelsleutel investering opstal	Netto inv.
Sport basis	1.644.929
kunstgrasveld	220.000
2x ledverlichting	50.000
Infrastructuurle werkzaamheden, sloop + onderzoeken	650.000
Totaal investering gemeente	2.564.929

Variant 3

Variant 3 maakt de investeringsconsequenties inzichtelijk indien er niet geopteerd wordt voor NPG financiering (zie onderstaande tabel). Dit maakt het traject overzichtelijker qua mogelijke uitwerking in de definitiefase, maar financieel niet aantrekkelijker. Het totaal van de investering is gelijk aan variant 2, zonder NPG financiering en uitsplitsing van de 'plus' variant (zie onderstaande tabel).

Verdeelsleutel investering opstal	Opstal en velden		Berging		Totaal		SPUK/BOSA/BCF/BTW				Netto inv.
Verdeelsleutel investering opstal	m2 bvo	Bedrag	m2 bvo	Bedrag	m2 bvo	Bedrag	Bosa	Spuk	BCF	btw	Netto inv.
Maatschappelijk	717	1.930.792	54	48.031	771	1.978.822	79.182	0		206.136	1.693.504
Sport	812	2.186.917	108	96.061	920	2.282.978	481.839	319.488			1.963.490
kunstgrasveld		511.376				511.376	102.366	71.656			439.720
2x ledverlichting		116.886				116.886	29.572	16.432			100.454
Infrastructuurle werkzaamheden, sloop + onderzoeken		786.500				786.500			136.500		650.000
Inrichting Vitaal Sportpark		181.500				181.500			31.500		150.000
Totaal maatschappelijk en sport	1.529	5.713.971	162	144.092	1.691	5.858.063	692.960	407.576	168.000	206.136	4.997.168
Totaal maatschap., sport en commercieel	490	1.320.031	15	13.000	505	1.333.031	0	0	0		1.333.031
Totaal maatschap., sport en commercieel	2.019	7.034.002	177	157.092	2.196	7.191.094	692.960	407.576	168.000	206.136	6.330.199

Toelichting:

- SV Bedum, stichting MFA en de ondernemers Bedum bekostigen het volledige maatschappelijk deel.
- De gemeente investeert in het sportdeel, kunstgrasveld, ledverlichting, infra en inrichting Vitaal Sportpark. Deze investering staat uitgesplitst weergegeven in de onderstaande tabel.

Verdeelsleutel investering opstal	
Verdeelsleutel investering opstal	Netto inv.
Sport	1.963.490
kunstgrasveld	439.720
2x ledverlichting	100.454
Infrastructuurle werkzaamheden, sloop + onderzoeken	650.000
Inrichten Vitaal Sportpark	150.000
Totaal investering gemeente	3.303.664

Consequentie is dat de gemeente afgerond € 3,3 miljoen dient te investeren. Of deze variant überhaupt haalbaar is qua exploitatie voor SV Bedum / stichting MFA dient te blijken uit een definitiefase, maar is op voorhand onzeker. Voorts dient voor een haalbare exploitatie een substantiële borgstelling / gemeentegarantie verstrekt te worden op de externe financiering van het maatschappelijk deel door SV Bedum / stichting MFA.

Bijlage 1 Gemeentelijke financiering MFA Bedum

De gemeentelijke financiële verordening biedt binnen de huidige regels geen mogelijkheid voor het doteren van een eenmalige investeringsbijdrage, omdat deze niet geactiveerd kan worden. Oplossingsgericht zijn een tweetal varianten uitgewerkt om een gemeentelijke bijdrage wel mogelijk te maken. Kortgezegd zijn dit de volgende opties:

1. Verstrekken eenmalige investeringssubsidie en alternatieve oplossingen ten behoeve van handhaving uitgangspunten eigendom, bouwheer en beheer in lijn met het haalbaarheidsonderzoek MFA Bedum (augustus 2020).
2. Investeren en activeren conform de gemeentelijke financiële verordening en aanpassen uitgangspunten eigendom, bouwheer en beheer ten opzichte van het haalbaarheidsonderzoek MFA Bedum (augustus 2020).

Toelichting Varianten:

1. SV Bedum wordt eigenaar, beheerder en bouwheer van het maatschappelijk MFA deel incl. kantine en kleedkamers. Gemeente verstrekt hiervoor een eenmalige investeringssubsidie (kaderstelling College € 1,5 miljoen).

Consequenties:

- Variant past niet binnen de geldende gemeentelijk governance en tast het gemeentelijk weerstandsvermogen negatief aan. Variant is dan alleen uitvoerbaar met aanpassing van de geldende governance;
- Als alternatief van de eenmalige investeringssubsidie, kan de gemeente een jaarlijkse subsidie ter dekking van kapitaalslasten aan SV Bedum of andere entiteit verstrekken. Hiermee voorkom je dat het ten nadele gaat van het gemeentelijk weerstandsvermogen. Gemeente heeft dan wel extra lasten in de jaarlijkse exploitatie in plaats van 'interne' financieringslasten.
- SV Bedum is bouwheer en hoogstwaarschijnlijk ook penvoerder in deze variant en draagt direct het bouw en uitvoeringsrisico. Gemeente heeft toetsende rol conform vastgelegde kaders in de bouwheerovereenkomst om haar belangen te behartigen en beschermen;
- Eigendom en/of beheer van opstal (maatschappelijk MFA deel incl. kantine en kleedkamers) is bij aanvang bouw reeds eigendom van SV Bedum (notarieel de makkelijkste transactie);
- Het verstrekken van een gemeentegarantie op de aanvullende financiering van het maatschappelijk MFA deel (als aanvulling op de borgstelling van het Waarborgfonds Sport) vormt een uitgangspunt voor de financiering van SV Bedum;
- SV Bedum kan in deze variant opteren voor de Bosa regeling waardoor er geen eenmalig investeringsnadeel op het sportdeel en velden ten opzichte van de Spuk regeling.

Indien aanpassing/afwijken van de gemeentelijke governance of het verstrekken van een jaarlijkse exploitatiesubsidie geen haalbare optie is in voorliggende variant en de gemeente wil geen investeringsnadeel oplopen op het sportdeel en velden, kan men opteren voor een gemeentelijke stichting. Dit is een tussenvorm van variant 1 en 2. Deze stichting is dan bouwheer en draagt het gezamenlijke bouw en uitvoeringsrisico (gemeente draagt sec het risico voor het kleedkamerdeel en eventueel velden). Na oplevering bouw is de stichting eigenaar en verantwoordelijk voor beheer en exploitatie van opstal. Gemeente is dan

eigenaar van de kleedkamers middels deelname in de stichting. Een gemeentelijke stichting ten behoeve van de Bosa moet minimaal 10 jaar bestaan.

Omdat de gemeente geen enkele bemoeienis wenst ten aanzien van het commerciële deel, zal de eigendom gesplitst moeten worden in het maatschappelijk deel en het commerciële deel. Alleen het maatschappelijk deel zal dan in de gemeentelijke stichting worden ontwikkeld en het commerciële deel door SV Bedum. Hiervoor kan het noodzakelijk zijn om te splitsen in appartementsrechten als andere vormen van splitsing niet haalbaar zijn. Dat betekent dat er ook een VVE zal moeten worden opgericht waarin de gemeentelijke stichting en SV Bedum/haar stichting participeren.

2. Gemeente investeert en activeert de investering (kaderstelling college € 1,5 miljoen) en is gezamenlijk met SV Bedum bouwheer van het maatschappelijk deel van de MFA met SV Bedum. Hiernaast blijft ze eigenaar van de kleedkamers en eventueel velden.

Consequenties:

- Variant past binnen de aangegeven governance van de gemeente met betrekking tot het gemeentelijk criterium weerstandsvermogen;
- Gemeente is (hoofd)bouwheer en hoogstwaarschijnlijk ook penvoerder in deze variant en draagt het operationele bouw en uitvoeringsrisico maatschappelijk MFA deel. Dit is onderverdeeld in een MFA deel kantine+ waarvoor ok SV Bedum contractueel bouwheer en opdrachtgever is. Hiernaast is de gemeente contractueel bouwheer van het kleedkamerdeel.
- Gemeente blijft na oplevering bouw eigenaar van het kleedkamerdeel en eventueel velden en SV Bedum is eigenaar van het MFA deel kantine+. Er is sprake van gesplitst eigendom middels appartementsrechten in een vereniging van eigenaren. Eventueel kan het gemeentelijk beheer van de kleedkamers worden overgedragen aan SV Bedum of stichting MFA.
- Het verstrekken van een gemeentegarantie op de aanvullende financiering van het maatschappelijk MFA deel kantine+ (als aanvulling op de borgstelling van het Waarborgfonds Sport) vormt een uitgangspunt voor de financiering van SV Bedum;
- Gemeente dient te opteren voor de Spuk regeling in plaats van Bosa subsidieregeling in het kader van de btw vrijstelling sport, hetgeen een eenmalig investeringsnadeel oplevert zoals is weergegeven in hoofdstuk 5 (m.b.t. variant 2 en 3).

Bijlage 2 ruimteprogramma MFA Bedum

Ruimtestaat MFA Bedum						
		á fno m²	fno m²	basis m2	aanv. m2	
Gezamenlijk gebruik facilitair (multifunctioneel)			97	97	0	omschrijving
Entree + hal/trap	1	30	30	30		incl. kassa
Technische ruimte	1	20	20	20		
werkkast	1	8	8	8		
Sanitair	10	3	30	30		capaciteit 1ste verdieping
Mindervalidentoilet	1	5	5	5		
Lift	1	4	4	4		
Centrale hart "Ons thuis" (maatschappelijk)			400	215	185	
Huiskamer	1	250	250	180	70	berekend op piekbelasting 200 mensen
Vergader-, bestuurs- en kantoorruimte (multifunctioneel)	3	30	90	0	90	schakelbaar met businessruimte en kantine tbv piekbelasting wedstrijddagen
businessruimte (mf gebruik)	0	100	0			vooralnog geen bezetting
Keuken	1	30	30	15	15	keuken tbv SV Bedum afstemming tbv eisen dagbesteding wenselijk
Opslag kantine, terrasmeubilair, etc.	1	30	30	20	10	in pandige berging / overige berging wordt in externe berging opgelost
Colourfull Hogeland (maatschappelijk)			0	0	0	
spreekkamer	1	30	0			Colourfull huurt op dagdeelbasis
s Heeren Loo Opmaat (maatschappelijk)			60	0	60	
Ruimte dagbesteding	0	60	0	0		dagbesteding wordt geïntegreerd in huiskamer en aanverwante ruimten
vergader ruimte	0	30	0	0		mf gebruik centraal hart, huur op dagdeelbasis
extra wasruimte	1	20	20		20	wordt geïntegreerd in het sportdeel op de begane grond
berging en schaftruimte groenvoorziening	1	40	40		40	
Sport (maatschappelijk)			70	0	70	
oefenruimte (incl. EHBO instructieruimte) icm fysio	1	70	70		70	sport, spel, fitness en therapie ruimte 100 m2 (commerciële partij financieert overige 50m2)
Kids2B (commercieel)			118			
bso ruimte				nvt	nvt	
entree	1	4	0	nvt	nvt	bruto/netto factor
personeelstoilet	1	5	5	nvt	nvt	
schoonmaakkast	1	2	0	nvt	nvt	bruto/netto factor
Pantry	1	6	6	nvt	nvt	tussen groepsruimten
Berging materiaal	1	6	6	nvt	nvt	nabij groepsruimte
Garderobe	1	5	5	nvt	nvt	bruto/netto factor
groepsruimte	1	70	70	nvt	nvt	naschoolse opvangruimte / verdere specificatie volgt
toilet ruimten	2	7,5	15	nvt	nvt	alleen voor onderbouw / midden en bovenbouw reguliere toiletten
buitenberging en containerruimte bso	1	11	11	nvt	nvt	
Zorg & welzijn (commercieel)			228			BG
fysiotherapie			122			
wachtruimte	1	10	10	nvt	nvt	wachtruimte combineren met entree & balie cardioloog?
Massage & EHBO	1	20	20	nvt	nvt	eventueel MF gebruik met EHBO/massageruimte voor sportdeel ntb
behandelruimten	2	16	32	nvt	nvt	
oefenruimte	1	60	60	nvt	nvt	
Cardioloog			106			
entree met balie en wachtruimte	1	12	12	nvt	nvt	wachtruimtfysio combineren met entree & balie cardioloog?
spreek- en behandelruimte	1	20	20	nvt	nvt	
kantoor	1	8	8	nvt	nvt	
echokamer	1	9	9	nvt	nvt	
fietskamer	1	20	20	nvt	nvt	
bloedprikken en lab	1	9	9	nvt	nvt	
overleg ruimte met koelkast	1	16	16	nvt	nvt	
bergruimte	1	12	12	nvt	nvt	
Sport (maatschappelijk)			635	541	94	BG
Kleedkamers (incl. doucheruimte)	10	32	320	250	70	
Kleedkamers (incl. doucheruimte)	4	40	160	144	16	
Scheidsrechtterskleedruimte (incl. sanitair)	1	20	20	12	8	
Scheidsrechtterskleedruimte (incl. sanitair)	2	8	16	16	0	
Sanitair	2	12	24	24	0	2 blokken van 12 m2
Mindervalidentoilet	1	5	5	5	0	
Materiaalopslag trainings en wedstrijdmaterialen	1	40	40	40	0	incl. ballenhok externe berging
Materiaalopslag onderhoudsmaterieel	1	40	40	40	0	incl. werkkast externe berging
keukenberging + fustruimte + uitgiftruimte thee	1	10	10	10	0	
Technische ruimte	1	0	0	0		doorbelast aan allen
Totaal m2 FNO			1608	853	409	
factor FNO/BVO	1,35					
Totaal m² BVO			2171	1152	552	
Velden			0			
natuurgas	3	0,0	0			instandhouding huidige velden
kunstgras (analyse of hybride beter is)	1	0	0			één nieuw veld
aanleg ledverlichting	2					aanvullend 2 velden met led verlichting
Buitenruimte			553			
Terras	1	300	300	200	100	discussiepunt begane grond of op verdieping op plat dak?
Sport / spelzones	PM					openbare ruimte
Opstelplaats Ambulance	PM					openbare ruimte
Toegang leveranciers	PM					openbare ruimte
Buitenberging	1	15	15			externe berging
Berging afvalcontainers	1	10	10			externe berging
Fietsenstalling personeel	15	2	23			openbare ruimte
Fietsenstalling bezoek	120	2	180			openbare ruimte
Stalling scootmobielen	1	25	25			openbare ruimte
overig conform opgave gemeente?	1	0	0			openbare ruimte
Parkeren (incl. mindervalidenparkeerplaats)	PM					openbare ruimte
Totaal m² buitenruimte			553			

Totaal ruimteprogramma			Doorbelasting in m ² bvo					
Omschrijving	m ² FNO	m ² BVO	Individueel		Multifunctioneel	Berging	Totaal per partij	Totaal per cluster
Mutlifunctioneel incl. gezamenlijke berging	97	156						
Buitenberging (Kids2B, sport en Opmaat)	131	177						
Ons Thuis (maatschappelijk)	400	540	540		45	0	585	771
s Heerenloo (maatschappelijk)	90	122	122		10	54	186	
Kids2B (commercieel)	107	144	144		12	15	171	
fysiotherapie (commercieel)	122	165	165		14	0	178	505
Cardioloog (commercieel)	106	143	143		12	0	155	
Sport (maatschappelijk sport)	555	749	749		63	108	920	920
Totaal	1.608	2.196	1.863		156	177	2.196	2.196

Totaal ruimteprogramma			Doorbelasting in m ² bvo							
Omschrijving	m ² FNO	m ² BVO	Basis	plus	multi basis	multi plus	berg. basis	berg.plus	totaal	totaal excl. berging
Mutlifunctioneel incl. gezamenlijke berging	97	156								
Buitenberging (Kids2B, sport en Opmaat)	131	177								
Maatschappelijk	490	662	290	371	24	31	0	54	771	717
Sport	555	749	622	127	52	11	108		920	812
Commercieel	335	452	452		38	0	15		505	490
Totaal ruimteprogramma	1608	2196	1365	498	114	42	123	54	2196	2019

Bijlage 3 Bezettingsrooster MFA

	Huiskamer / Kantine								Huiskamer / Kantine								Vergaderruimte 1								Vergaderruimte 2						
	gedeelte met bar & keuken								afscheidbaar gedeelte								bestuurskamer								te verbinden met bestuurskamer						
	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo		Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo		Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo		Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
08:00 - 08:30																															
08:30 - 09:00																															
09:00 - 09:30																															
09:30 - 10:00																															
10:00 - 10:30																															
10:30 - 11:00																															
11:00 - 11:30																															
11:30 - 12:00																															
12:00 - 12:30																															
12:30 - 13:00																															
13:00 - 13:30																															
13:30 - 14:00																															
14:00 - 14:30																															
14:30 - 15:00																															
15:00 - 15:30																															
15:30 - 16:00																															
16:00 - 16:30																															
16:30 - 17:00																															
17:00 - 17:30																															
17:30 - 18:00																															
18:00 - 18:30																															
18:30 - 19:00																															
19:00 - 19:30																															
19:30 - 20:00																															
20:00 - 20:30																															
20:30 - 21:00																															
21:00 - 21:30																															
21:30 - 22:00																															
22:00 - 22:30																															
22:30 - 23:00																															
23:00 - 00:00																															

	keuken						
	afscheidbaar deel excl keuken						
	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
08:00 - 08:30							
08:30 - 09:00							
09:00 - 09:30							
09:30 - 10:00							
10:00 - 10:30							
10:30 - 11:00							
11:00 - 11:30							
11:30 - 12:00							
12:00 - 12:30							
12:30 - 13:00							
13:00 - 13:30							
13:30 - 14:00							
14:00 - 14:30							
14:30 - 15:00							
15:00 - 15:30							
15:30 - 16:00							
16:00 - 16:30							
16:30 - 17:00							
17:00 - 17:30							
17:30 - 18:00							
18:00 - 18:30							
18:30 - 19:00							
19:00 - 19:30							
19:30 - 20:00							
20:00 - 20:30							
20:30 - 21:00							
21:00 - 21:30							
21:30 - 22:00							
22:00 - 22:30							
22:30 - 23:00							
23:00 - 00:00							

	Vergaderruimte 3						
	MF Trainersruimte						
	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
08:00 - 08:30							
08:30 - 09:00							
09:00 - 09:30							
09:30 - 10:00							
10:00 - 10:30							
10:30 - 11:00							
11:00 - 11:30							
11:30 - 12:00							
12:00 - 12:30							
12:30 - 13:00							
13:00 - 13:30							
13:30 - 14:00							
14:00 - 14:30							
14:30 - 15:00							
15:00 - 15:30							
15:30 - 16:00							
16:00 - 16:30							
16:30 - 17:00							
17:00 - 17:30							
17:30 - 18:00							
18:00 - 18:30							
18:30 - 19:00							
19:00 - 19:30							
19:30 - 20:00							
20:00 - 20:30							
20:30 - 21:00							
21:00 - 21:30							
21:30 - 22:00							
22:00 - 22:30							
22:30 - 23:00							
23:00 - 00:00							

	Oefenruimte & EHBO						
	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
08:00 - 08:30							
08:30 - 09:00							
09:00 - 09:30							
09:30 - 10:00							
10:00 - 10:30							
10:30 - 11:00							
11:00 - 11:30							
11:30 - 12:00							
12:00 - 12:30							
12:30 - 13:00							
13:00 - 13:30							
13:30 - 14:00							
14:00 - 14:30							
14:30 - 15:00							
15:00 - 15:30							
15:30 - 16:00							
16:00 - 16:30							
16:30 - 17:00							
17:00 - 17:30							
17:30 - 18:00							
18:00 - 18:30							
18:30 - 19:00							
19:00 - 19:30							
19:30 - 20:00							
20:00 - 20:30							
20:30 - 21:00							
21:00 - 21:30							
21:30 - 22:00							
22:00 - 22:30							
22:30 - 23:00							
23:00 - 00:00							

organisatie		
1	SV Bedum	tijdens trainingen & wedstrijden
2	SV Bedum trainers & teams	
3	Golden Raand Ontmoeting	Golden Raand heeft beheer kantine & bar/catering
4	Cursussen/huiswerkbegeleiding/(multi-)culturele ontmoeting/taalles	Maatschappelijke & commerciële partners
5	Groenvoorziening/facilitair Golden Raand & 's Heeren Loo	Schaften, kleine klusjes, aanrecht voor schoonmaak, opbergen
6	Dagbesteding 's Heeren Loo	
7	Verenigingen Bedum	vergaderen, cursussen, bijeenkomsten, etc
8	Sociale activiteiten doelgroepen	volksdans, bewegen op de stoel, muziek, naailes, koersbal, schilderen, etc
9	Kinderopvang	Naschoolse opvang sportgericht
10	Sociale activiteiten Inloop	klaverjas, bridge, knutselen, bingo, naailes, etc
11	Voorlichting/muziek/cultuur	oefenen en optredens, bijeenkomsten, evenementen, activiteiten
12	Colourful Koken & Eten	
13	Jeugd & jongeren: spel & ontmoeting	
14	Fysiotherapie/cardiologie	
15	Lunch & ontmoeting	

Bezettingsrooster velden en Vitaal Sportpark

	kuntgrasveld bestaand							kuntgrasveld nieuw							Vitaal Sportpark						
	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo	buitensport op & rond het nieuwe sportpark						
08:00 - 08:30																					
08:30 - 09:00																					
09:00 - 09:30																					
09:30 - 10:00																					
10:00 - 10:30																					
10:30 - 11:00																					
11:00 - 11:30																					
11:30 - 12:00																					
12:00 - 12:30																					
12:30 - 13:00																					
13:00 - 13:30																					
13:30 - 14:00																					
14:00 - 14:30																					
14:30 - 15:00																					
15:00 - 15:30																					
15:30 - 16:00																					
16:00 - 16:30																					
16:30 - 17:00																					
17:00 - 17:30																					
17:30 - 18:00																					
18:00 - 18:30																					
18:30 - 19:00																					
19:00 - 19:30																					
19:30 - 20:00																					
20:00 - 20:30																					
20:30 - 21:00																					
21:00 - 21:30																					
21:30 - 22:00																					
22:00 - 22:30																					
22:30 - 23:00																					
23:00 - 00:00																					

organisatie		
1	SV Bedum	
2	SV Bedum Walking Football	
3	Sociale activiteiten Inloop	bewegen olv Sportcoach
4	Dagbesteding 's Heeren Loo & Golden Raand	
5	Verenigingen Bedum	
6	Sociale activiteiten doelgroepen	ouderen, nieuwkomers, mensen met beperking
7	Kinderopvang	Naschoolse opvang sportgericht
8	Jeugd & jongeren: sporten olv Sportcoach	
9	Fysiotherapie/cardiologie	
	Openbaar gebruik	