



**R0 groep**

van waardevol

● naar waardevast



# Haalbaarheids- onderzoek MFC Eerbeek

**Eindrapportage**  
Augustus 2019

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
	1.1 Aanleiding	3
	1.2 Doel en opdracht	3
	1.3 Werkwijze	4
<b>2</b>	<b>Kaders en uitgangspunten</b>	<b>5</b>
	2.1 Ambitie en doelen initiatiefgroep	5
	2.2 Richtinggevend kader gemeente Brummen	5
	2.3 Onderzoekslocaties MFC Eerbeek	6
	2.4 Haalbaarheid door synergie	7
<b>3</b>	<b>Ruimteprogramma</b>	<b>9</b>
	3.1 Cluster binnensport	9
	3.2 Cluster buitensport	10
	3.3 Cluster sociaal-maatschappelijk	11
	3.4 Cluster commerciële gebruikers	12
<b>4</b>	<b>Varianten MFC Eerbeek</b>	<b>14</b>
	4.1 MFC Totaal	14
	4.2 MFC Sport en/of MFC Cultuur	15
	4.3 MFC Centrum	16
<b>5</b>	<b>Locatieanalyse varianten</b>	<b>17</b>
	5.1 Beoordelingscriteria	17
	5.2 Beoordeling MFC Totaal	18
	5.3 Beoordeling MFC Sport	21
	5.4 Beoordeling MFC Cultuur	24
	5.5 Beoordeling MFC Centrum	27
<b>6</b>	<b>Conclusies en aanbevelingen</b>	<b>31</b>
	6.1 Conclusies	31
	6.2 Aanbevelingen	32
	<b>Bijlagen</b>	<b>34</b>

# 1 Inleiding

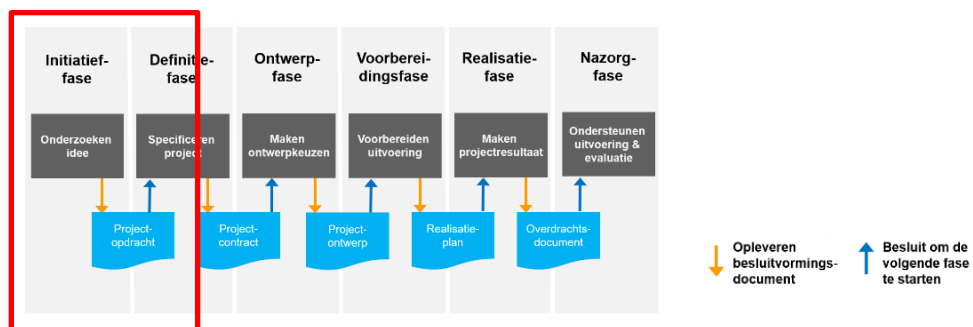
## 1.1 Aanleiding

In februari 2018 heeft een groep initiatiefnemers een initiatief aan de raadsfracties van de gemeente Brummen gepresenteerd, om te komen tot een Multifunctioneel Centrum in Eerbeek (MFC Eerbeek). De gemeente heeft met de initiatiefnemers afgesproken om via een haalbaarheidsonderzoek uit te zoeken in hoeverre een multifunctioneel centrum voor Eerbeek kans van slagen heeft. Daarbij wordt de haalbaarheid in de volle breedte bekeken, waarbij onder andere het bestaande maatschappelijk vastgoed, en het Masterplan voor het centrum, worden betrokken.

Het haalbaarheidsonderzoek is nodig voor de initiatiefnemers om een eerste inschatting te kunnen maken of hun idee kans van slagen heeft. Daarnaast is het voor de gemeente in het kader van het Masterplan voor het centrumgebied de vraag welk sociaal-maatschappelijk programma eventueel in het centrum moet en kan worden gehuisvest.

## 1.2 Doel en opdracht

Dit haalbaarheidsonderzoek markeert de start van de (mogelijke) ontwikkeling van de MFC Eerbeek. Belangrijkste doelen van het onderzoek zijn om de 'scope' in gebruikers en ruimtebehoefte in beeld te krijgen, en op basis daarvan uitspraken te doen over de haalbaarheid van het project. Om vanuit 'idee' naar realisatie te komen worden in dit soort trajecten verschillende stappen doorlopen, waarbij de inhoudelijke keuzes steeds specifiekere worden. In deze fase van het onderzoek wordt op hoog abstractieniveau bekeken welke varianten wenselijk en haalbaar zijn. Dit moet het voor beslissers mogelijk maken om een standpunt in te nemen over een vervolg van het project.



Eindresultaat van deze onderzoeksstap is een helder overzicht van de haalbaarheid van de verschillende varianten. Dat maakt het mogelijk om één of meerdere voorkeursvarianten aan te wijzen, die verder kunnen worden uitgewerkt. Tegelijkertijd zullen ook een aantal varianten afvallen.

Bij een positief besluit om het project naar een volgende fase te leiden, moet de voorkeursvariant specifiekere en concreter worden uitgewerkt. In de initiatieffase wordt een 'globaal ruimteprogramma' opgesteld dat uitgaat van een zo minimaal mogelijke omvang om zo te kunnen bepalen in hoeverre sprake is van een haalbaar project. Risico van deze aanpak is dat het minimale ruimteprogramma een eigen leven gaat leiden in het vervolg, terwijl later kan blijken dat meer ruimte noodzakelijk is. Om een MFC tot een succes te maken, is het daarom noodzakelijk om bij de verdere uitwerking te verdiepen op de omvang die daadwerkelijk nodig is voor de activiteiten die er plaatsvinden.

### 1.3 Werkwijze

In de periode april – juli 2019 heeft onder leiding van een projectgroep de uitwerking van het onderzoek plaatsgevonden. In deze projectgroep was de initiatiefgroep MFC Eerbeek vertegenwoordigd, evenals een ambtelijke afvaardiging van de gemeente Brummen. Adviesbureau RO groep deed de ondersteuning van het proces. De projectgroep was verantwoordelijk voor de dagelijkse begeleiding van het project, en vond afstemming plaats over van de stand van zaken van het onderzoek.

In april is gestart met een inventarisatieronde waarbij de verenigingen en een aantal maatschappelijke partners in Eerbeek aan de hand van een vragenlijst zijn bevroegd over hun interesse in deelname aan de MFC Eerbeek. Deze onderzoekstap gaf inzicht in de ruimtebehoefte van de individuele gebruikers, en de specifieke wensen en eisen daaromtrent. Op basis van de antwoorden is een onderverdeling gemaakt tussen hoofdgebruikers (deelnemers met een groot ledenaantal en/of een grote ruimtevraag), en een aantal kleinere gebruikers die als medegebruikers deelnemen. In aanvulling op de eerste schriftelijke inventarisatie heeft met de hoofdgebruikers een verdiepend gesprek plaatsgevonden over de activiteiten en ruimtebehoeften. Aan de hand daarvan zijn voor de verschillende varianten integrale ruimteprogramma's opgesteld.

Parallel aan de schriftelijke inventarisatie heeft op twee momenten interactie plaatsgevonden met geïnteresseerde partijen. Daarvoor werden twee werkateliers georganiseerd, waarin eenieder ideeën, wensen en suggesties kenbaar kon maken.

1. [Inspiratiesessie op maandag 13 mei](#)  
Informeren over het initiatief, de opgave en vraagstelling. Delen van verwachtingen, ambities en behoeften. Zie bijlage 2 voor een samenvatting van de opgehaalde tussenresultaten.
2. [Verdiepingssessies op dinsdag 2 juli](#)  
Informeren over de tussenresultaten voor het globaal ruimteprogramma en inpassing van de concepten op de verschillende locaties. Reflectie van toekomstige partners op tussenresultaten, en verdieping op kansen en bedreigingen van de verschillende varianten.

## 2 Kaders en uitgangspunten

Het haalbaarheidsonderzoek kent met de initiatiefgroep MFC Eerbeek en de gemeente Brummen twee opdrachtgevers, met ieder een eigen belang en verantwoordelijkheid. In dit hoofdstuk worden de vooraf meegegeven kaders en uitgangspunten geschetst, door allereerst te verdiepen op de ambitie van de initiatiefgroep, en vervolgens de gemeentelijke kaders te beschrijven. In paragraaf 2.3 worden de aangedragen onderzoekslocaties beschreven. Het hoofdstuk sluit af met een algemene beschouwing vanuit vergelijkbare ervaringen.

### 2.1 Ambitie en doelen initiatiefgroep

De initiatiefgroep wil met het initiatief MFC Eerbeek een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het dorp. Ambitie is om op een centrale plek in het dorp een accommodatie te realiseren waar mensen uit Eerbeek en daarbuiten elkaar kunnen ontmoeten. Door de krachten van verenigingen, vrijwilligers en sociaal-culturele instellingen te bundelen kan een belangrijke meerwaarde voor het dorp ontstaan. De initiatiefgroep stelt vast dat de gemeenschap van Eerbeek op dit moment te maken heeft met verschillende problematieken:

- Eerbeek mist een sociaal centrum (ontmoetingsplek);
- Alle (sport)verenigingen kampen met een beperkt aantal vrijwilligers;
- De samenwerking tussen de sportverenigingen en het onderwijs is beperkt;
- Het sportbeleid vanuit de gemeente is reactief en weinig stimulerend;
- De binnensporten worden vanuit een gedateerde accommodatie (de Bhoele) vormgegeven.

Als wenkend perspectief ziet de initiatiefgroep een ontmoetingsplek voor jong en oud voor zich. Waar gezamenlijk wordt gesport, de samenwerking tussen verenigingen onderling en met het onderwijs vorm krijgt en ook de sociaal-maatschappelijke ontmoeting mogelijk is. In de directe omgeving van Eerbeek zijn diverse geslaagde voorbeelden aanwezig van dit soort gezamenlijke accommodaties.

### 2.2 Richtinggevend kader gemeente Brummen

De gemeente Brummen geeft aan waardering te hebben voor het initiatief vanuit Eerbeek. Tegelijkertijd is vanuit de gemeente het onderzoeken van nieuwe huisvesting van sport en sociaal-culturele voorzieningen niet direct aan de orde. Op dit moment is de gemeente gestart met de ontwikkeling van een revitaliseringsplan voor het centrum van Eerbeek. Met in het bijzonder concrete uitvoeringsplannen voor de braakliggende terreinen en een deel van de openbare ruimte in het centrum. Daarbij is ook de onderzoeksvraag aan de orde welk sociaal-maatschappelijk programma eventueel in het centrumgebied moet en kan worden geaccommodeerd. Voor de gemeente gelden de volgende uitgangspunten:

- Gelijkblijvende lasten voor de gemeente en bij voorkeur een besparing op exploitatielasten;
- Voldoende draagvlak in het dorp en onder de stakeholders;
- Het plan van aanpak voor een masterplan voor het centrum van Eerbeek;
- De lijst van bestaande sport- en sociaal-maatschappelijke voorzieningen.

## 2.3 Onderzoekslocaties MFC Eerbeek

Het onderzoek gaat uit van drie mogelijke locaties voor de MFC Eerbeek: het sportcomplex aan de Veldkantweg, het Kerstenterrein in het centrum, en de stationsomgeving. Om in deze inventarisatiefase alle opties in beeld te hebben zijn ook de huidige locaties rond Sporthal de Bhoele en het Tjark Riks Centrum meegenomen.

Voor een overzicht van de onderzoekslocaties verwijzen wij naar bijlage 3.



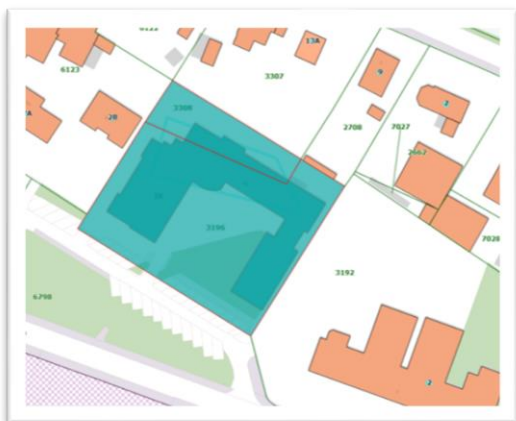
### Sportcomplex Veldkantweg

- Omvang kavel: circa 95.000 m<sup>2</sup>
- Huidige gebruikers:
  - Voetbalvereniging Eerbeekse Boys
  - Scouting Tapawingo Eerbeek
- Kleedclubgebouw voetbal (omvang 769 m<sup>2</sup>), 5 voetbalvelden, 10 kleedruimten, aparte tribune aan hoofdveld
- Scoutinggebouw en buitenruimte
- Naastgelegen: Tennisvereniging Eerbeek, Sportcentrum Fit & Fun



### Sporthal de Bhoele

- Omvang kavel: circa 7.500 m<sup>2</sup>
- Sporthal met sportcafé
- Sporthal met 3 velden, tribune
- 4 Kleedruimten, 2 ruimten scheidsrechters
- Naastgelegen: Rode Kruis, ATB/Tafeltennis, postduivenvereniging
- Medegebruikers: Sportkompas, RTV Veluwezoom
- Omvang kavel ATB/Tafeltennis: 7.500 m<sup>2</sup>



### Tjark Riks Centrum

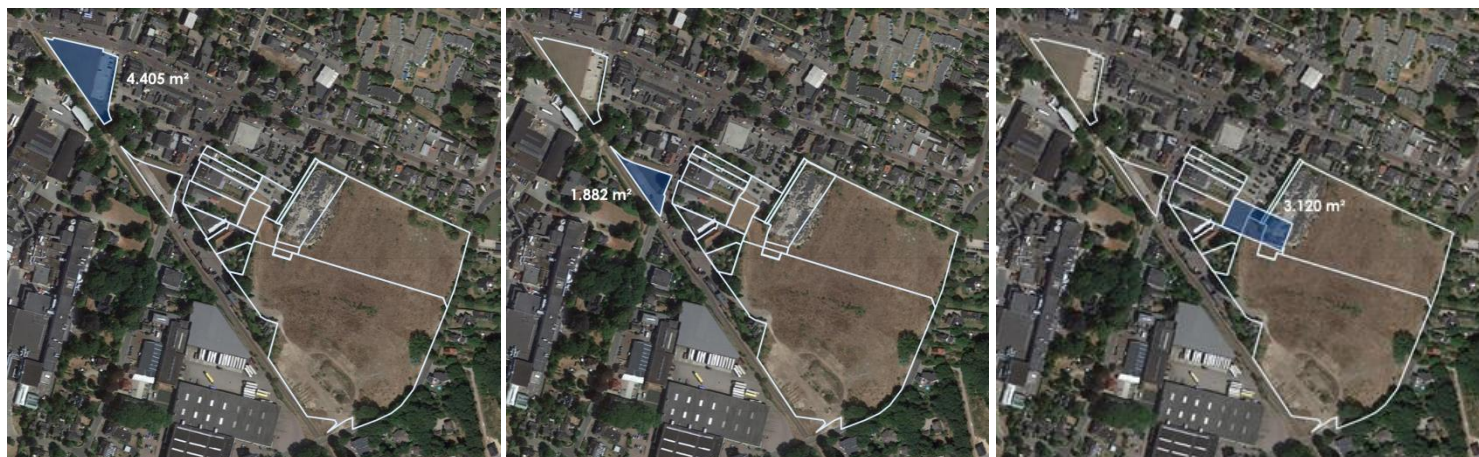
- Omvang kavel: circa 2.600 m<sup>2</sup>
- Gemeenschapsaccommodatie met diverse sociaal-maatschappelijke gebruikers, waaronder dagbesteding en zorgfuncties



### Centrumlocaties

In sommige varianten wordt het MFC deels of geheel in het centrum van Eerbeek gepositioneerd. Voor deze varianten zijn de volgende locaties in beeld:

1. **Kerstenterrein**  
 Kavel is circa 4.400 m<sup>2</sup> groot, en in eigendom van de gemeente Brummen. Aangewezen functie in bestemmingsplan is 'cultuur & ontspanning'. De grond is inmiddels gesaneerd naar de normen voor de functie wonen.
2. **Driehoek 'Coldenhovenseweg'**  
 Kavel is circa 1.900 m<sup>2</sup> groot, en in eigendom van de gemeente Brummen. Aangewezen functie in bestemmingsplan is 'cultuur & ontspanning'. De grond is inmiddels gesaneerd naar de normen voor de functie wonen.
3. **Locatie 'De Wasacker'**  
 Kavel is circa 3.100 m<sup>2</sup> groot, en grotendeels in eigendom van de gemeente Brummen. Eén kavel is in eigendom bij Woningstichting Veluwewonen. Aangewezen functie in bestemmingsplan is grotendeels 'cultuur & ontspanning', delen zijn 'verkeer' en 'bedrijventerrein'. De grond is inmiddels grotendeels gesaneerd, gedeeltematig naar de normen voor de functie wonen.



## 2.4 Haalbaarheid door synergie

Huisvesting van verschillende gebruikers onder één dak kan inhoudelijk veel voordelen brengen. Gezamenlijke huisvesting levert synergie op voor de individuele gebruikers, vergemakkelijkt de samenwerking, beperkt de kosten en vergroot zo de levensvatbaarheid van individuele functies. Misschien nóg wel belangrijker; het biedt een brede ontmoetingsplek die zo bijdraagt aan de leefbaarheid in de omgeving.

Door meerdere partijen onder één dak te huisvesten kan een eigentijdse en toekomstbestendige situatie worden gerealiseerd voor verenigingen en andere sociaal-maatschappelijke partijen. Op die manier legt het een belangrijk fundament voor de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van een kern, waarbij jong en oud elkaar laagdrempelig ontmoeten. Door het verenigingsleven te clusteren in gezamenlijke huisvesting is inhoudelijke en organisatorische afstemming eenvoudiger. En door de heldere vindplaats ontstaan nieuwe kansen bij het aanbieden van activiteiten en in samenwerking tussen organisaties en initiatieven. Ook voor commerciële partijen als sportaanbieders en kinderopvang is een brede ontmoetingsplek interessant. Daarnaast kunnen efficiencyvoordelen worden behaald indien ruimten optimaler worden gebruikt, die normaliter op vele momenten onbenut blijven.

Tegelijkertijd weten we uit ervaringen in de afgelopen decennia dat samenwonen niet zaligmakend is. Het kost ook vaak tijd en energie om (gelukkig) samen te wonen, en tot een eerlijke kostenverdeling te komen. Gezamenlijke huisvesting zorgt niet automatisch voor een levendig concept; het vraagt om weloverwogen keuzes in samenwerkingspartners en voortdurende aandacht voor de samenwerking zelf. Het is daarom belangrijk om concepten te ontwikkelen waarbij de individuele gebruikers elkaar versterken, doordat zij bijvoorbeeld dezelfde doelgroepen of vergelijkbare ruimtebehoefte hebben. Alleen dan vindt versterking plaats; verenigingen kunnen over en weer nieuwe leden vinden, ruimtes delen of kunnen vrijwilligers slimmer inzetten.

Maatschappelijke partijen zijn vanuit historie vaak relatief goedkoop gehuisvest. In gebouwen die in het verleden zijn gerealiseerd, en vaak grotendeels zijn afgeschreven. In (maatschappelijk) vastgoed dat (tijdelijk) leeg staat en in gebruik wordt gegeven. Of omdat met behulp van vrijwilligers zelf huisvesting is neergezet. Maatschappelijk vastgoed kent een breed spectrum aan achtergronden, maar kenmerkt zich vrijwel altijd door gebruikers die een beperkt budget hebben voor huisvesting. Waarbij ontwikkelingen als demografische verandering, wijzigingen in leefpatronen en financiële bezuinigingen dat vaak nog ingewikkelder maken. *In bijlage 4 wordt een aantal richtinggevende ontwikkelingen beschreven.*

Concreet betekent verhuizing naar een multifunctionele accommodatie vaak dat er nieuwbouw gerealiseerd wordt, of dat grootschalige renovatie plaatsvindt. Onder andere door de aangescherpte wettelijke normen op het gebied van energieverbruik, duurzaamheid en toegankelijkheid maken dat in beide gevallen forse investeringen noodzakelijk zijn. In de praktijk is de gemeente daarbij de enige partij die dergelijke investeringen voor haar rekening kan nemen.

Gezien de beschreven achtergrond van de gebruikers is het onmogelijk om het gebruik van een MFC volledig te kunnen dekken uit de huuropbrengsten. Een gemeente moet vanuit haar publieke rol daarom een onrendabele top afdekken; uit de algemene middelen of uit andere opbrengsten. Daarbij kijken we in het geval van MFC Eerbeek nadrukkelijk naar subsidiemogelijkheden en opbrengsten uit verkoop van vrijvallende gronden.



Meer gebruikers betekent daarom niet automatisch een meer haalbaar plan. Alleen door te zoeken naar synergie in de vorm van gezamenlijk ruimtegebruik kan een bijdrage worden geleverd aan de haalbaarheid van het project. Om stap voor stap te kunnen verkennen in hoeverre de MFC Eerbeek (financieel) haalbaar is, is het daarom van belang te redeneren vanuit een zo beperkt mogelijke ruimtevraag. Wanneer het project op die manier haalbaar blijkt, kan vanuit dat fundament worden gebouwd aan een MFC dat ook praktisch wenselijk functioneert. Daarbij moeten vanwege de onzekerheid in deze fase aannames gedaan worden. In het vervolg van het project, moeten deze aannames worden gevalideerd en geconcretiseerd.



## 3 Ruimteprogramma

Uit de inventarisatie blijken diverse verenigingen interesse te hebben om deel te nemen aan een multifunctioneel centrum. De meeste verenigingen geven daarbij aan meerwaarde te zien in samenwerking op zowel organisatorisch vlak, als op huisvesting onder één dak. In hoofdstuk 3 verdiepen wij op de ruimtevrage van deze geïnteresseerde partijen. In eerste instantie vertrekken we daarbij vanuit de individuele eisen en wensen, om vervolgens bij een integraal ruimteprogramma voor het toekomstige MFC Eerbeek uit te komen. Dat gaat overigens uit van het huidige gebruik; in een volgende fase moet verdieping plaatsvinden op mogelijke groei of krimp in gebruik en ruimtevrage.

Uit de inventarisatie blijken vanuit de aard van de activiteiten vier clusters van gebruikers geïdentificeerd te kunnen worden voor de toekomstige MFC Eerbeek; binnensport, buitensport, sociaal-maatschappelijk en commercieel.

### 3.1 Cluster binnensport

Binnen het cluster binnensport geven vijf verenigingen aan interesse te hebben in deelname aan de MFC: zaalvoetbalvereniging FC Andarinyo, gymnastiekvereniging Kracht en Vlugheid, volleybalvereniging Spiker, handbalvereniging Brummen en korfbalvereniging Mélynas Domatrac.

Deze verenigingen maken op dit moment allen gebruik van de Sporthal de Bhoele, met uitzondering van de gymnastiekvereniging die haar activiteiten organiseert in de gymzaal aan de Kloosterstraat en de grote zaal in het Tjark Riks Centrum.

Alle vijf de verenigingen geven aan meerwaarde te zien in samenwerking in een MFC, bijvoorbeeld door organisatorische samenwerking en het delen van faciliteiten. Door het verbinden van activiteiten en doelgroepen met elkaar kunnen de verenigingen individueel sterker worden, is de verwachting. Ook samenwerking in huisvesting, bijvoorbeeld door vorming van een MFC, wordt als verrijkend gezien. Een specifieke voorkeur voor één van de locaties wordt door geen van de partijen uitgesproken. Wel is samenhang met de buitensport een potentiële meerwaarde.

Uitgangspunt voor de gezamenlijke ruimtevrage in dit cluster is de omvang van de huidige sporthal, die in de praktijk ook realistisch blijkt. Op piekmomenten (met name in de avonden) is er op dit moment sprake van een tekort aan ruimte in de hal. Momenteel wordt dat opgelost door onderling overleg tussen verenigingen. Op andere momenten, zeker overdag, blijkt er nog veel ruimte in de sporthal beschikbaar. Dit is overigens in lijn met de meeste binnensportvoorzieningen in Nederland. Gebruikers geven aan dat realisatie van een kleinere sporthal in de MFC als niet interessant wordt gezien. De huidige omvang met drie zaaldelen is daarom als uitgangspunt voor het haalbaarheidsonderzoek genomen.

Voor de aantrekkelijkheid van de verenigingen is ook een sportkantine/sportcafé bij de accommodatie belangrijk. Dit zou ook een gezamenlijke voorziening kunnen zijn met de buitensport en/of andere verenigingen. In het bijzonder geldt dit voor Kracht en Vlugheid, die op dit moment sporten in een gymzaal zonder een dergelijke voorziening. Daardoor is er onvoldoende ruimte voor 'ontmoeting' voor en na. Met name de volleybalvereniging geeft aan dat het huidige aantal van vier kleedlokalen te beperkt is, omdat op dezelfde momenten zowel vrouwen als mannen spelen. Op de drukke momenten ontstaat daarmee een tekort; uitbreiding van het aantal kleedlokalen voor de binnensport is gewenst. In het onderzoek is uitgegaan van een beperkte uitbreiding van vier naar zes kleedlokalen.

De korfbalvereniging heeft een eigen accommodatie beschikbaar in Brummen, waar ook de buitenactiviteiten plaatsvinden. De handbalvereniging maakt incidenteel gebruik van een buitenveld voor haar activiteiten. Daarmee is de ruimtevrage naar sportvoorzieningen in de buitenlucht op dit moment vrijwel nihil. Dat zou kunnen veranderen als deze voorzieningen in een MFC naastgelegen beschikbaar zijn.

Op dit moment is ook Sportkompas gehuisvest in Sporthal de Bhoele. Sportkompas staat positief ten opzichte van de MFC Eerbeek, en heeft een soortgelijke doelstelling: verbinden. Sportkompas werkt op dit moment samen met de *Gelderse Sport Federatie* aan de "open club gedachte" die ook kansen biedt voor dit initiatief. Bij realisatie is verhuizing van Sportkompas naar de nieuwe locatie inhoudelijk gewenst; in het ruimteprogramma wordt rekening gehouden met realisatie van een bestuurskamer die door zowel Sportkompas als de verenigingen te gebruiken is.<sup>1</sup>

Samengevat ziet de ruimtevrage van het cluster binnensport er als volgt uit:

Binnensport	Aantal	Omvang	Totaal	
Sportkantine	1	260	260	Gedeeld met buitensport
Bestuurskamer	1	26	26	Gedeeld met buitensport, tevens werkplek Sportkompas
Sportvloer sporthal 3 velden	1	1.950	1.950	
Kleedruimte, inclusief douches	6	52	312	
Scheidsrechtersruimte	2	13	26	
Berging toestellen en verenigingen	1	195	195	
EHBO-ruimte, wedstrijdleiding	1	20	20	Gedeeld met buitensport
<b>Subtotaal (afgerond)</b>			<b>2.790</b>	<b>m<sup>2</sup> bvo</b>

### 3.2 Cluster buitensport

In het cluster buitensport is in ieder geval voetbalvereniging *Eerbeekse Boys* geïnteresseerd in deelname aan de MFC. Zij heeft op dit moment de beschikking over een eigen kantine met terras, tien kleedkamers, vijf velden en een tribune. Dit ruimteprogramma zou ook terug moeten komen in de MFC, waarbij in ieder geval een uitbreiding van het aantal kleedlokalen gewenst is. De groei van het damesvoetbal maakt dat er op zaterdag regelmatig een tekort aan kleedlokalen is (naar eigen zeggen minimaal zes kleedlokalen tekort). In het onderzoek is voorzichtigheidshalve uitgegaan van een beperkte uitbreiding van tien naar twaalf kleedlokalen.

Daarnaast heeft de vereniging een wens om medische ruimte (krachthonk, fysio, massage, ehbo) en vergaderruimte aan de accommodatie toe te voegen. Waar mogelijk wordt in het onderzoek verkend in hoeverre dat in gezamenlijk gebruik vorm gegeven kan worden.

De tribune van de voetbalclub staat los van de accommodatie en wordt in dit onderzoek vooralsnog buiten het ruimteprogramma gehouden.

Voor wat betreft de locatie heeft de voetbalvereniging een sterke voorkeur voor de huidige locatie aan de Veldkantweg.

*Tennisclub Eerbeek* geeft aan kansen te zien in de samenwerking met andere (sport)verenigingen. Zij heeft een eigen accommodatie, waarbij zowel het gebouw als de buitenruimte voor hen voldoet aan alle wensen en eisen. Een verhuizing naar een toekomstige MFC is daarmee niet aan de orde, maar de vereniging geeft aan inhoudelijk graag te willen aansluiten.

<sup>1</sup> Ook RTV Veluwezoom is gehuisvest in het gebouw van Sporthal de Bhoele. In dit onderzoek is deze gebruiker vooralsnog buiten beschouwing gelaten.

*Mountainbikevereniging ATB Last Gear* geeft een soortgelijk signaal af. Zij maakt samen met de tafeltennisvereniging gebruik van een eigen gebouw achter Sporthal de Bhoele en is tevreden over deze huisvesting. Verhuizing naar een MFC is op dit moment niet aan de orde. In de toekomst kunnen oplopende onderhoudskosten aan het gebouw een reden zijn voor aansluiting bij de MFC. De activiteiten vinden met name buiten plaats, 'indoor' is de kantine interessant voor de vereniging. Qua locatie is verbinding met de omliggende bossen een meerwaarde voor ATB Last Gear.

*Scouting Tapawingo Eerbeek* volgt met interesse de ontwikkelingen rondom de MFC Eerbeek. Zij heeft een eigen accommodatie beschikbaar, gelegen tussen de voetbal- en tennisclub. De scouting is tevreden over het huidige gebouw en de locatie, maar ziet kansen in de inhoudelijke samenwerking met andere verenigingen. Ook biedt een eventueel naastgelegen MFC kansen voor het verbinden van doelgroepen en aanbieden van nieuwe activiteiten. Op dit moment maakt bijvoorbeeld een buitenschoolse opvang gebruik van het gebouw van de scouting.

*Samengevat ziet de ruimtevraag van het cluster buitensport er als volgt uit:*

Buitensport	Aantal	Omvang	Totaal	
Sportkantine	1	260	260	Gedeeld met binnensport
Bestuurskamer	1	26	26	Gedeeld met binnensport
Kleedruimte, inclusief douches	12	52	624	
Scheidsrechtersruimte	2	13	26	
Berging voetbalvereniging	1	52	52	
EHBO-ruimte, wedstrijdleiding	1	20	20	Gedeeld met binnensport
<b>Subtotaal (afgerond)</b>			<b>1.010</b>	<b>m<sup>2</sup> bvo</b>

De voetbalvereniging heeft naast de gebouwelijke ruimtevraag, ook een aantal voetbalvelden nodig. Op basis van de richtlijnen van de KNVB heeft Eerbeekse Boys met het huidige aantal teams vijf velden nodig; drie wedstrijd velden en twee trainingsvelden. Voor vijf velden is een omvang van 35.000 m<sup>2</sup> benodigd. Op de huidige locatie is dit aantal velden ook aanwezig. De andere onderzoekslocaties zijn onvoldoende groot om het aantal velden in te passen.<sup>2</sup>

### 3.3 Cluster sociaal-maatschappelijk

Vanuit de sociaal-maatschappelijke hoek blijkt de behoefte aan een MFC Eerbeek beperkt. Op dit moment wordt op verschillende locaties in Eerbeek ruimte geboden aan sociaal-maatschappelijke activiteiten.

Het *Tjark Riks Centrum* is één van de locaties waar verschillende gebruikers in het sociaal-maatschappelijk domein hun thuisbasis vinden. Met Stichting Welzijn Brummen, verantwoordelijk voor de exploitatie daarvan, is gesproken over deelname aan de MFC Eerbeek. Zij zien op dit moment echter geen aanleiding voor verandering. Mocht in de toekomst een verhuizing aan de orde komen dan is er een sterke voorkeur voor een centrumlocatie.

*Muziekvereniging Eendracht Eerbeek* (incl. KIEMM) is zeer geïnteresseerd in deelname aan de MFC. De vereniging maakt op dit moment gebruik van De Schuure, en kent door een groei van het aantal leden een ruimtetekort. De wekelijkse ruimtebehoefte bestaat uit een grote zaal en drie leslokalen waar tegelijkertijd activiteiten plaatsvinden. Daarnaast is behoefte aan opslag van instrumenten en materialen.

<sup>2</sup> Een alternatieve variant is het gebruik maken van kunstgrasvelden, waarbij slechts drie velden benodigd zouden zijn (circa 20.000 m<sup>2</sup>). In dat geval zouden de wedstrijd velden ook als trainingsveld kunnen worden gebruikt. Ook in deze variant blijkt enkel de locatie Veldkantweg voldoende groot om de benodigde buitenvelden in te kunnen passen.

Enkele keren per jaar vindt een groot concert plaats met circa 500 bezoekers. Op dit moment wordt dat in Sporthal de Bhoele georganiseerd. Het kost veel tijd, geld en energie om dit met vrijwilligers op te bouwen; idealiter zou een concertzaal beschikbaar moeten zijn. In het onderzoek is voorzichtigheidshalve uitgegaan van het handhaven van de huidige situatie waarbij de concerten in de sporthal plaatsvinden. Qua locatie is er geen voorkeur voor het centrum of de Veldkantweg.

*Toneelvereniging KDO Eerbeek* heeft in een eerdere fase aangegeven geïnteresseerd te zijn in deelname in de MFC Eerbeek. Voor deze gebruiker is de aannahme gedaan dat de repetities en voorstellingen kunnen plaatsvinden in de ruimtes die ook voor Eendracht Eerbeek/KIEMM beschikbaar zijn.

De zangvereniging, vogelvereniging, Vrouwen van Nu en de schaakclub volgen het initiatief van de MFC Eerbeek met interesse, maar geven tegelijkertijd aan op dit moment tevreden te zijn met de huidige huisvesting. Een verhuizing naar de MFC Eerbeek is daarmee nu niet aan de orde. Wanneer dat in de toekomst wel het geval zou zijn, dan zijn deze ruimtevragen waarschijnlijk op te vangen in het totale ruimteprogramma. Dit gezien de beperkte omvang en frequentie van de activiteiten.

De *Sjoelclub Bello '81* heeft grote interesse in deelname, omdat de huidige ruimte op termijn mogelijk verlaten moet worden. Eens in de twee weken op donderdagavond vinden activiteiten plaats. De ruimtevraag is beperkt (tien tafels) en kan worden opgevangen in het totale ruimteprogramma.

De *bibliotheek* is vooralsnog niet in het integraal ruimteprogramma meegenomen. Deze voorziening is op dit moment gehuisvest aan de Coldenhovenseweg, direct naast twee van de genoemde centrumlocaties. De bibliotheek wil ook in de toekomst in het centrum aanwezig blijven, vanwege de inhoudelijke relaties met de voorzieningen daar. Een verhuizing naar de locatie Veldkantweg ziet zij niet zitten. In het onderzoek wordt daarom uitgegaan van de huidige situatie, waarbij waar mogelijk de verbinding wordt gezocht met de andere maatschappelijke functies.

Sociaal-maatschappelijk	Aantal	Omvang	Totaal	
Grote zaal	1	156	156	
Multifunctionele lokalen	3	39	117	
Berging/opslag verenigingen	1	65	65	
<b>Subtotaal (afgerond)</b>			<b>340</b>	<b>m<sup>2</sup> bvo</b>

### 3.4 Cluster commerciële gebruikers

Naast de potentiële gebruikers in sport en de sociaal-maatschappelijke hoek, blijkt uit de inventarisatie ook interesse vanuit fitness-aanbieders en een fysiotherapeut.

#### Wet Markt en Overheid

Deze partijen worden wettelijk gezien als commerciële gebruikers. Sinds 1 juli 2014 is de *wet Markt en Overheid* van kracht, als onderdeel van de Mededingingswet. Het verhuren van vastgoed is een economische activiteit en valt in principe onder deze dwingende wetgeving. De wet is erop gericht om oneigenlijke concurrentie door overheden te voorkomen. Eén van de gedragsregels van die wet is dat ten minste de integrale kosten van een product of dienst in rekening wordt gebracht aan de afnemer. In de wet staat niet hoe de kostprijsdekkende huur moet worden berekend, wel dat alle kosten en baten van de gehele exploitatie worden doorberekend. Verhuren onder de marktprijs is voor deze gebruikers niet toegestaan, voor zover de gemeente dat al zou willen.

*Fitnesscentrum Fitt 2 GO* is een sportschool die op verschillende locaties activiteiten aanbiedt in Eerbeek, zowel binnen als buiten. De indoor activiteiten kunnen plaatsvinden in een gymzaal of grote multifunctionele zaal, de outdoor activiteiten vinden in de openbare ruimte plaats. Fitt 2 GO heeft geen voorkeur voor één van de voorkeurslocaties. Zij ziet kansen in de verbinding met andere sportorganisaties en doelgroepen bij zowel sport als sociaal-maatschappelijke partijen. Voor het haalbaarheidsonderzoek is geconcludeerd dat de ruimtevraag kan worden opgevangen in het gehele ruimteprogramma; er worden specifiek voor deze gebruiker geen eigen ruimtes aan de MFC Eerbeek toegevoegd.

*Fitnesscentrum Hart for Her* is gevestigd in het centrum van Eerbeek en richt zich specifiek op activiteiten voor vrouwen. Het huurcontract van de huidige locatie loopt over twee jaar af, maar mogelijk is een verhuizing al op korte termijn aan de orde door ontwikkelingen binnen het centrumplan van Eerbeek.

Hart for Her heeft een sterke voorkeur voor vestiging in het centrum, en ziet mogelijkheden voor verbinding met andere voorzieningen en doelgroepen in die omgeving. Dat kan sportgerelateerd zijn, maar ook inhoudelijk vanuit de specifieke doelgroep waarop Hart for Her zich richt (op thema's als bijvoorbeeld gezondheid, voeding of culturele activiteiten).

Met de eigenaar is geconcludeerd dat de verhuizing van Hart for Her te vroeg komt voor de MFC Eerbeek. Om die reden is in het ruimteprogramma geen rekening gehouden met deze gebruiker.

*Fitnesscentrum Fit & Fun* is gelegen nabij de sportaccommodaties van tennis- en voetbalclub. Zij geeft aan tevreden te zijn met de huidige, eigen, accommodatie. Wel ziet zij in de toekomst kansen voor samenwerking met partijen in de MFC Eerbeek, als deze op de naastgelegen locatie Veldkantweg gerealiseerd wordt. Deze samenwerking wordt voornamelijk met andere sportorganisaties gezien.

Tijdens het tweede werkatelier bleek ook *Fysiotherapie Eerbeek & Loenen* mogelijk geïnteresseerd om deel te nemen in de MFC Eerbeek. Op dit moment heeft nog geen verdieping plaatsgevonden op de specifieke eisen en wensen van deze gebruiker en is deze ook nog niet meegenomen in het onderzoek.

*Samengevat is voor de ruimtevraag van het cluster commerciële gebruikers de conclusie getrokken dat er in deze onderzoeksfase geen extra ruimte aan de MFC Eerbeek toegevoegd hoeft te worden. Fitnesscentrum Fitt 2 GO kan gebruik maken van ruimte van anderen, en draagt zo bij aan de haalbaarheid van het geheel*

*Voor Fysiotherapie Eerbeek & Loenen moet in een volgende fase bezien worden wat de specifieke ruimtebehoefte is. Zeker is dat dit soort gebruikers een verrijking van het MFC betekenen, doordat er meer reuring en aanbod op de locatie aanwezig is. Ook liggen er grote kansen voor samenwerking, met name met de sportverenigingen. Indien voor commerciële gebruikers aanvullend ruimte toegevoegd zou moeten worden, zou deze op basis van wet- en regelgeving kostendekkend moeten worden verhuurd door de gemeente. De financiële haalbaarheid van dat deel is daarmee automatisch gegarandeerd.*

## 4 Varianten MFC Eerbeek

In het voorgaande hoofdstuk is samengevat weergegeven wat de individuele ruimtebehoefte is van de diverse gebruikers. Van daaruit zijn voor de vier MFC-concepten integrale ruimteprogramma's opgesteld.

Aan alle concepten wordt een algemeen ruimteprogramma toegevoegd, voor de ruimtes die niet clusterspecifiek zijn toe te wijzen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan entree, toiletten, werkkasten en technische ruimte. In totaal gaat het om 140 m<sup>2</sup>.

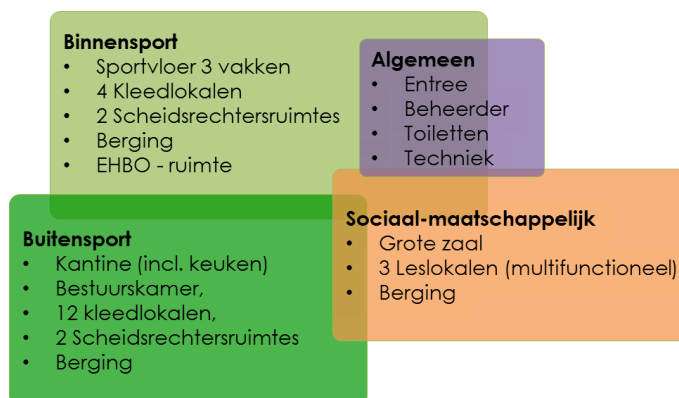
Algemeen	Aantal	Omvang	Totaal	
Hoofdentree	1	20	20	
Beheerder ruimte	1	13	13	
Toiletten dames (centraal)	3	8	23	Sanitaire units verspreid door gebouw
Toiletten heren (centraal)	3	8	23	Sanitaire units verspreid door gebouw
Toiletten – douche MIVA (centraal)	2	7	13	Sanitaire units verspreid door gebouw
Containerruimte	1	7	7	
Werkkast	3	7	20	
Technische ruimte	1	20	20	Aanname, nog uit te werken
<b>Subtotaal (afgerond)</b>			<b>140</b>	<b>m<sup>2</sup> bvo</b>

Zoals eerder aangegeven, is in dit onderzoek bewust gezocht naar een zo minimaal mogelijk ruimteprogramma, om te kunnen bepalen in hoeverre sprake is van een haalbaar project. Risico van deze aanpak is dat het minimaal ruimteprogramma een eigen leven gaat leiden in het vervolg, terwijl later kan blijken dat meer ruimte noodzakelijk is. Om een MFC tot een succes te maken, is het noodzakelijk om bij de verdere uitwerking te verdiepen op de omvang die daadwerkelijk nodig is voor de activiteiten die er plaatsvinden.

In de volgende 'definitiefase' van het project, moet dit minimale ruimteprogramma de basis vormen voor de MFC Eerbeek. Samen met gebruikers moet gekeken worden in hoeverre uitbreiding van het concept wenselijk en haalbaar is vanuit de activiteiten en doelgroepen. Bijzondere aandacht moet daarbij uitgaan naar het aantal kleedlokalen dat in alle varianten naar verwachting heel beperkt is.

### 4.1 MFC Totaal

De variant 'MFC Totaal' is het concept zoals beschreven in het ambitiedocument *MFC Eerbeek 'De Ontmoeting'*. In deze variant wordt een zo breed mogelijk multifunctioneel centrum gerealiseerd; binnensport, buitensport en sociaal-maatschappelijk, aangevuld met commercieel.





Als locatie voor de MFC Sport is de Veldkantweg aangewezen. Ook met een behoefte van drie kunstgrasvelden (minimaal 20.000 m<sup>2</sup>) had het programma op geen van de andere locaties ingepast kunnen worden.

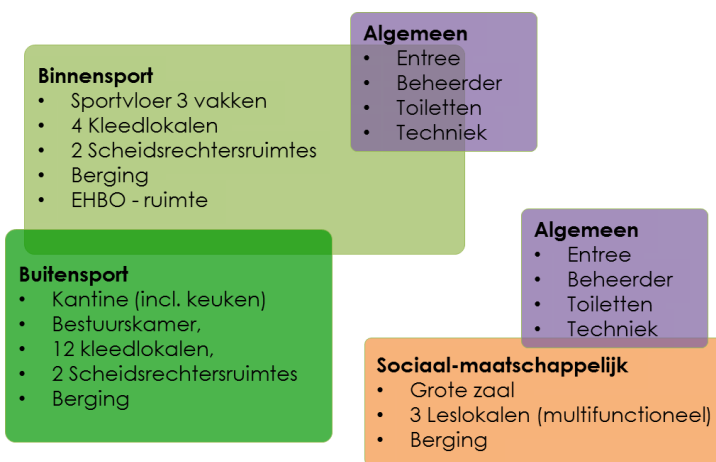
In deze variant maken de volgende hoofdgebruikers gebruik van de *MFC Totaal*:

- ✓ Zaalvoetbalvereniging FC Andarinyo
- ✓ Volleybalvereniging Spiker
- ✓ Handbalvereniging Brummen
- ✓ Gymnastiekvereniging Kracht & Vlugheid
- ✓ Korfbalvereniging Mélynas Domatrac
- ✓ Voetbalvereniging Eerbeekse Boys
- ✓ Muziekvereniging Eendracht Eerbeek / KIEM
- ✓ Toneelvereniging KDO
- ✓ Sjoelclub Bello '81
- ✓ Fitness school Fitt 2 GO

In de directe omgeving van de MFC Totaal zijn de tennisvereniging, scouting en fitnesscentrum Fit & Fun gelegen. Deze partijen zijn niet meegenomen in het integraal ruimteprogramma. Wel kan met hen inhoudelijk en in een sportcampus-model samenwerking vorm krijgen. Dit wordt meegenomen in de variantenanalyse. Voor het volledig integraal ruimteprogramma van de *MFC Totaal* verwijzen wij naar bijlage 5.

#### 4.2 MFC Sport en/of MFC Cultuur

Deze tweede variant bestaat uit twee onderdelen die apart van elkaar kunnen worden gerealiseerd. Enerzijds vindt een clustering plaats van alle gebruikers in de binnen- en buitensport (*MFC Sport*), anderzijds wordt een concept gerealiseerd voor de sociaal-maatschappelijke gebruikers (*MFC Cultuur*). Als gevolg van deze opdeling moeten de algemene ruimtes op beide locaties worden toegevoegd aan het ruimteprogramma.



De MFC Sport gaat uit van verhuizing van de sporthal naar de Veldkantweg, in aansluiting op de voorzieningen die nodig zijn voor de voetbalvereniging. In totaal gaat het daarbij om een gebouw met een omvang van circa 3.530 m<sup>2</sup>. De voetbalvelden kunnen in deze variant ongewijzigd in gebruik blijven.

Ook met een behoefte van drie kunstgrasvelden (minimaal 20.000 m<sup>2</sup>) had het programma op geen van de andere locaties ingepast kunnen worden.

In deze variant maken de volgende hoofdgebruikers gebruik van de *MFC Sport*:

- ✓ Zaalvoetbalvereniging FC Andarinyo
- ✓ Volleybalvereniging Spiker
- ✓ Handbalvereniging Brummen
- ✓ Gymnastiekvereniging Kracht & Vlugheid
- ✓ Korfbalvereniging Mélynas Domatrac
- ✓ Voetbalvereniging Eerbeekse Boys
- ✓ Fitness school Fitt 2 GO

Voor het concept achter de MFC Cultuur wordt een grote zaal, drie multifunctionele lesruimtes en een berging gerealiseerd. Het gebouw dat daarvoor benodigd is, is circa 480 m<sup>2</sup> groot. Als locatie voor de MFC Cultuur zijn het Kerstenterrein en de stationsomgeving beschikbaar. Op beide locaties is inpassing mogelijk.

In deze variant maken de volgende hoofdgebruikers gebruik van de *MFC Cultuur*:

- ✓ Muziekvereniging Eendracht Eerbeek / KIEM
- ✓ Toneelvereniging KDO
- ✓ Sjoelclub Bello '81

Voor het volledig integraal ruimteprogramma van de *MFC Sport* en de *MFC Cultuur* verwijzen wij naar bijlage 5.

### 4.3 MFC Centrum

In de variant 'MFC Centrum' wordt een concept gerealiseerd voor de binnensport en de sociaal-maatschappelijke gebruikers. Als locatie voor het concept zijn het Kerstenterrein en de stationsomgeving beschikbaar.

Voor de binnensport wordt uitgegaan van een sporthal met drie zaaldelen, een gezamenlijke kantine en een bestuursruimte die tevens door Sportkompas gebruikt kan worden. Omdat er geen synergie gezocht kan worden met de buitensport wordt uitgegaan van zes kleedlokalen in plaats van de huidige vier. In totaal komt deze variant op een omvang van circa 3.270 m<sup>2</sup>.

Als locatie voor de MFC Centrum zijn het Kerstenterrein en de stationsomgeving beschikbaar. Op beide locaties is inpassing mogelijk, al moet bij het Kerstenterrein worden aangegeven dat de vorm van de kavel inpassing niet eenvoudig maakt. Het is noodzakelijk in een later stadium aandacht te hebben voor wenselijkheid, in deze fase wordt aangenomen dat inpassing mogelijk moet zijn.

In deze variant maken alle genoemde hoofdgebruikers gebruik van de *MFC Centrum*, met uitzondering van voetbalvereniging Eerbeekse Boys. Voor het volledig integraal ruimteprogramma van de *MFC Centrum* verwijzen wij naar bijlage 5.

#### Binnensport

- Sportvloer 3 vakken
- 6 Kleedlokalen
- 2 Scheidsrechtersruimtes
- Berging
- EHBO - ruimte

#### Algemeen

- Entree
- Beheerder
- Toiletten
- Techniek

#### Sociaal-maatschappelijk

- Grote zaal
- 3 Leslokalen (multifunctioneel)
- Berging

## 5 Locatieanalyse varianten

In de voorgaande hoofdstukken is stap voor stap toegewerkt naar een concretisering van de vier MFC-concepten voor Eerbeek. Op basis daarvan wordt in dit hoofdstuk een analyse gedaan op de haalbaarheid van iedere variant.

### 5.1 Beoordelingscriteria

In dit hoofdstuk worden de vier MFC-concepten aan de hand van een aantal criteria beoordeeld op haalbaarheid. Scores in 'plussen' (sterk) en 'minnen' (minder sterk) zijn per criterium toegekend, die de mate van haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de



betreffende varianten bepalen. De scenariobeoordeling is bedoeld om ingrediënten en argumenten voor de afweging van de opties te geven. Dit als basis voor bestuurlijke besluitvorming. In het onderzoek is daarom bewust geen weging tussen de criteria bepaald, omdat dit afhankelijk is van deze bestuurlijke afweging.

Van de vier MFC-concepten voor Eerbeek wordt de haalbaarheid bepaald aan de hand van een beoordeling op verschillende criteria:

- **Potentiële maatschappelijke meerwaarde en uitstraling**  
In hoeverre draagt het concept bij aan de gewenste ambities van de initiatiefgroep en de gemeente Brummen?
- **Mogelijkheden voor ruimtelijke synergie / multifunctionaliteit**  
Beoordeling van de kansen en mogelijkheden voor synergie en multifunctionaliteit door overlap in doelgroepen en ruimtegebruik.
- **Draagvlak bij direct belanghebbenden en omgeving**  
In hoeverre is er sprake van draagvlak voor het betreffende concept bij toekomstige gebruikers?
- **Wet- en regelgeving**  
Hoe verhoudt het concept zich tot het ruimtelijk-planologisch kader (Bestemmingsplan, Masterplan Centrum Eerbeek, Ruimtelijk-Economische visie Eerbeek)?
- **Ruimtelijke inpassing**  
De effecten naar gebouw en omgeving die een scenario met zich meebrengt, uitgedrukt in consequentie voor ruimtelijke kaders, mobiliteit en duurzaamheid.
- **Inzetbaarheid en bereikbaarheid sportvoorzieningen voor het onderwijs**  
Beoordeling van de beschikbaarheid van de voorzieningen in het concept voor het basisonderwijs in de kern Eerbeek.
- **Financieel en mogelijke risico's**  
Inzicht in investeringskosten, opbrengstmogelijkheden vrijvallende locaties en de veranderingen in exploitatielasten.

## 5.2 Beoordeling MFC Totaal

Het concept 'MFC Totaal' is het meest brede concept van de vier varianten, met daarin een ruimteprogramma voor alle vier de domeinen: binnensport, buitensport, sociaal-maatschappelijk en commercieel. Als locatie voor de MFC Totaal is de Veldkantweg aangewezen. Met een integrale ruimtebehoefte van minimaal 20.000 m<sup>2</sup> (bij drie kunstgras voetbalvelden) had het ook op geen van de andere locaties ingepast kunnen worden.

De keuze voor deze locatie heeft als gevolg dat de huidige voetbalvelden in gebruik kunnen blijven. Een aanpassing op dit vlak is dan ook niet meegenomen in de financiële raming. Datzelfde geldt voor maatregelen op het gebied van verkeer en parkeren. Aanname is dat de huidige voorzieningen ook gebruik kunnen worden in de nieuwe situatie. Daarbij moet worden opgemerkt dat een 'upgrade' van de parkeerplaats door gebruikers gewenst wordt.

In de directe omgeving van de MFC Totaal zijn de tennisvereniging, scouting en fitnesscentrum Fit & Fun gelegen. Deze partijen zijn niet meegenomen in het integraal ruimteprogramma. Wel kan met hen inhoudelijk en in een sportcampus-model samenwerking vorm krijgen.

### *Potentiële maatschappelijke meerwaarde en uitstraling*

De brede invulling van het MFC Totaal komt van de vier varianten het dichtst in de buurt van de inhoudelijke ambitie van de initiatiefgroep en de individuele gebruikers. Het sluit het sterkst aan bij de idee om een brede ontmoetingsplek te creëren voor Eerbeek. Door realisatie van het MFC Totaal ontstaat een sterke, herkenbare, ontmoetingsplek voor de kern. Met de aanwezigheid van tennisclub, scouting en fitnesscentrum in de directe omgeving kan een aantrekkelijke en samenhangende sportcampus worden gerealiseerd. De ligging nabij de bossen maakt de MFC Totaal ook interessant voor individuele sporters of recreanten.

De mountainbikevereniging Last Gear geeft op dit moment aan niet deel te willen nemen, maar in de huidige accommodatie te willen blijven. Mocht dat in de toekomst veranderen, dan is de locatie Veldkantweg ook voor hen een interessante locatie vanwege de afstand tot het buitengebied.

Belangrijk nadeel van de locatie Veldkantweg is dat een groot deel van de sociaal-maatschappelijke gebruikers als (te) decentraal ziet. Zij geven aan dat zij bij een keuze voor de Veldkantweg niet zullen deelnemen aan de MFC.

Tegelijkertijd is het aantal gebruikers vanuit de sociaal-maatschappelijke hoek, dat op dit moment wil deelnemen aan de MFC, sowieso beperkt tot de muziekvereniging, toneel en de sjoelclub. De constatering dat andere partijen deze locatie niet zien zitten, kan een belemmering betekenen voor een latere verbreding van het concept.

### *Mogelijkheden voor ruimtelijke synergie / multifunctionaliteit*

Door verbinding van de ruimteprogramma's voor binnen- en buitensport kan optimale synergie worden gevonden in verschillende ruimten, zoals de kantine, de kleedruimten en de bestuurskamers. In het globale ruimteprogramma is nu rekening gehouden met een totaal aantal van 16 kleedruimten. Hoewel er op piekmomenten altijd schaarste zal blijven, is dit vanuit ruimtelijk-functioneel perspectief de meest wenselijke situatie van de vier scenario's.

Door het grotere volume in dit ruimteprogramma is het vrij eenvoudig mogelijk om in een volgende fase optimalisering te realiseren door binnen het programma met ruimtes te schuiven.

### *Draagvlak onder gebruikers*

Onder gebruikers in de sport is veel draagvlak te vinden voor een verbinding tussen de domeinen binnensport en buitensport. Een verbinding met het domein sociaal-maatschappelijk wordt over het algemeen als verrijkend gezien, maar niet per sé noodzakelijk. De locatie is voor de gebruikers in binnensport van ondergeschikt belang; zowel de huidige locatie (Bhoele) als de Veldkantweg zijn bespreekbaar. De voetbalclub heeft een nadrukkelijke wens voor de eigen locatie. Daarmee is, ook vanuit draagvlak bezien, de locatie Veldkantweg voor de combinatie binnen- en buitensport de enige mogelijkheid.

De inhoudelijke verbinding met tennisvereniging, scouting en *Fit & Fun* is door de gekozen locatie eenvoudig te bereiken. Deze gebruikers geven ook aan deze kansen verder te willen vormgeven.

### *Wet- en regelgeving*

De aangewezen functie in het bestemmingsplan is deels 'sport', deels 'cultuur & ontspanning'. Ontwikkeling van de MFC op deze locatie is daarmee mogelijk. Het opnemen van de sociaal-maatschappelijke en culturele functies in het MFC-concept betekent dat deze buiten het centrum van Eerbeek worden gehuisvest. Daarmee wordt een kans niet benut, om de aantrekkelijkheid van het centrum als geheel te versterken (ambitie toekomstig centrumplan). In het centrum is sprake van (toenemende) leegstand, waarbij huisvesting van deze functies als kans wordt gezien. Door nieuwe ruimte te creëren op de Veldkantweg worden deze kansen in het centrumgebied verkleind.

### *Ruimtelijke inpassing*

De omvang van de kavel aan de Veldkantweg is ruim voldoende van omvang voor het gewenste ruimtprogramma, zowel *indoor* als *outdoor*.

Door verschillende huidige en toekomstige gebruikers worden kansen gezien om de veiligheid te verbeteren. Het gaat daarbij zowel om sociale veiligheid (toevoegen van straatverlichting) als om verkeersveiligheid (scheiden van verkeersstromen auto en langzaam verkeer via noordkant).

Door integraal naar de omgeving te kijken kan met relatief weinig inspanningen een sportcampus ontstaan, waarbij de verschillende onderdelen (voetbal, tennis, scouting en fitness) meer worden verbonden. Op dit moment is in de beleving nog geen sprake van samenhang tussen de gebruikers.

In de planvorming is rekening gehouden met nieuwbouw voor de MFC Totaal. Per 1 juli 2020 is het wettelijk verplicht om *Bijna Energie Neutraal* te bouwen. Mocht gekozen worden voor deze variant, dan wordt daarmee qua duurzaamheid en energieverbruik een toekomstbestendige situatie gecreëerd.

### *Inzetbaarheid voor het onderwijs*

De voorzieningen in de MFC Eerbeek zijn voor het onderwijs uiteraard ook interessant om te gebruiken. En voor de MFC draagt de aanwezigheid van deze doelgroep bij aan de reuring en aantrekkelijkheid van het concept. Om dat in de praktijk mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat de afstanden tot het onderwijs niet te groot zijn. De Veldkantweg is, over de weg gemeten, voor de basisscholen respectievelijk 1.800 meter (Kindcentrum Sterrenbeek), 900 meter (Spr@nkel/Triangel) en 850 meter (De Enk / C van Leeuwen) verwijderd van de school. Dit zijn afstanden die voor incidentele activiteiten prima te overbruggen zijn voor de basisscholen.

OBS Spr@nkel en CBS de Triangel maken ook voor het gymnastiekonderwijs wekelijks gebruik van de sporthal. Voor hen betekent de verhuizing van de sporthal naar de

Veldkantweg een verdubbeling van de afstand en de reistijd met de kinderen. Dit blijft overigens ruim binnen de normen van de gemeentelijke verordening.<sup>3</sup>

#### Financieel en mogelijke risico's

De investeringskosten voor het volledige ruimteprogramma van de MFC Totaal wordt in deze fase geraamd op een bedrag van €9,55 mln. Daarbij wordt nieuwbouw gerealiseerd voor het gehele gebouw op basis van het bouwbesluit per 1 juli 2020 (inclusief normen voor Bijna Energieneutraal bouwen).

Tegenover de investeringskosten staan (mogelijke) opbrengsten uit subsidies<sup>4</sup>, een mogelijke herontwikkeling van de huidige locatie van Sporthal de Bhoele en huurinkomsten van de gebruikers. Daarnaast is bij nieuwbouw een besparing op de kosten voor onderhoud, exploitatiekosten en schoonmaak mogelijk.

Om een eerlijke vergelijking tussen het huidige scenario en de MFC Totaal te kunnen maken is het wenselijk om een beeld te krijgen van de totale kosten over de gehele looptijd van 40 jaar (*Netto Contante Waarde, NCW*). Daarbij wordt ook het onderhoud en de exploitatie van de gebouwen meegenomen. Voor het 'nulscenario' waarbij de Bhoele gehandhaafd blijft, is rekening gehouden met een renovatie gedurende de looptijd.

Uit deze vergelijking blijkt dat het huidige scenario een negatief resultaat kent van €6,43 mln. over 40 jaar.

Het scenario MFC Totaal kent een negatief resultaat van €9,40 mln. over 40 jaar.

	Bestaande situatie	MFC Totaal
Investering renovatie bestaand	€ 3.563.000	€ -
Investering nieuwbouw MFC	€ -	€ 9.584.000
NCW exploitatie 40 jaar eigenaarsbeheer	€ 2.743.000	€ 2.888.000
NCW exploitatie 40 jaar gebruikersbeheer	€ 4.747.000	€ 4.125.000
<b>Totaal kosten (NCW 40 jaar)</b>	<b>€ 11.053.000</b>	<b>€ 16.597.000</b>
Subsidie opbrengsten	€ -	€ 2.067.000
Opbrengsten grond Bhoele <sup>5</sup>	€ -	€ 81.000
Opbrengsten uit bestaand gebruikersbijdrage (NCW)	€ 4.619.000	€ 5.045.000
Andere opbrengsten	€ -	€ -
<b>Totaal opbrengsten (NCW 40 jaar)</b>	<b>€ 4.619.000</b>	<b>€ 7.193.000</b>
<b>Resultaat (NCW 40 jaar)</b>	<b>€ - 6.434.000</b>	<b>€ - 9.403.000</b>

Uit de vergelijking blijkt een verschil van €2,97 mln. tussen beide scenario's over de looptijd van 40 jaar. Dit verschil is te groot om met een verhoging van de huur goed te kunnen maken; er blijft sprake van een tekort op de businesscase.

Dat betekent dat op dit moment niet kan worden voldaan aan het gemeentelijk financieel kader '*gelijkblijvende lasten, en bij voorkeur een besparing*'.

Zonder financiële bijdrage vanuit de gemeente is deze MFC-variant niet haalbaar.

Belangrijk risico van deze benadering is dat er door de onzekerheid in het project sprake is van aannames onder de berekening. Dat maakt dat de genoemde cijfers in een bandbreedte moeten worden gezien. Dat geldt in het bijzonder voor de raming van de opbrengsten voor de locatie Sporthal de Bhoele. Zonder een specifiek opgezet woningbouwplan is het lastig een inschatting te kunnen maken van de opbrengsten; deze kunnen altijd hoger of lager uit blijken te vallen.

<sup>3</sup> Ter vergelijking: Sporthal de Bhoele ligt op 1.300, 400 en 1.000 meter van de scholen.

<sup>4</sup> Voor een volledig overzicht van de subsidiemogelijkheden verwijzen wij naar de subsidiescan.

<sup>5</sup> Grondopbrengsten verkoop à €125 per m<sup>2</sup> minus openstaande boekwaarde en sloopkosten.



### 5.3 Beoordeling MFC Sport

Ten opzichte van de voorgaande variant, gaat de MFC Sport uit van eenzelfde opzet maar zonder de sociaal-maatschappelijke functies. Concreet gaat het ruimteprogramma uit van drie van de vier domeinen: binnensport, buitensport, sociaal-maatschappelijk en commercieel. Als locatie voor de MFC Totaal is de Veldkantweg aangewezen. Vanwege de buitenvelden had het ook op geen van de andere locaties ingepast kunnen worden.

De keuze voor deze locatie heeft als gevolg dat de huidige voetbalvelden in gebruik kunnen blijven. Een aanpassing op dit vlak is dan ook niet meegenomen in de financiële raming. Datzelfde geldt voor maatregelen op het gebied van verkeer en parkeren. Aanname is dat de huidige voorzieningen ook gebruik kunnen worden in de nieuwe situatie. Daarbij moet worden opgemerkt dat een 'upgrade' van de parkeerplaats door gebruikers gewenst wordt.

In de directe omgeving van de MFC Sport zijn de tennisvereniging, scouting en fitnesscentrum Fit & Fun gelegen. Deze partijen zijn niet meegenomen in het integraal ruimteprogramma. Wel kan met hen inhoudelijk en in een sportcampus-model samenwerking vorm krijgen.

#### *Potentiële maatschappelijke meerwaarde en uitstraling*

De MFC Sport kent een nadrukkelijke focus voor sport, bewegen en gezondheid maar heeft daarbinnen een brede doelgroep van gebruikers. Jong en oud, van verschillende achtergronden op diverse momenten. Het sluit op die manier sterk aan bij de inhoudelijke ambitie van de initiatiefgroep en de individuele gebruikers. Door realisatie van de MFC Sport ontstaat een sterke, herkenbare, ontmoetingsplek voor de kern. Met de aanwezigheid van tennisclub, scouting en fitnesscentrum in de directe omgeving kan een aantrekkelijke en samenhangende sportcampus worden gerealiseerd. De ligging nabij de bossen maakt de MFC Sport ook interessant voor individuele sporters of recreanten.

De mountainbikevereniging Last Gear geeft op dit moment aan niet deel te willen nemen, maar in de huidige accommodatie te willen blijven. Mocht dat in de toekomst veranderen, dan is de locatie Veldkantweg ook voor hen een interessante locatie vanwege de afstand tot het buitengebied.

#### *Mogelijkheden voor ruimtelijke synergie / multifunctionaliteit*

Door verbinding van de ruimteprogramma's voor binnen- en buitensport kan optimale synergie worden gevonden in verschillende ruimten, zoals de kantine, de kleedruimten en de bestuurskamers. In het globale ruimteprogramma is nu rekening gehouden met een totaal aantal van 16 kleedruimten. Hoewel er op piekmomenten altijd schaarste zal blijven, is dit vanuit ruimtelijk-functioneel perspectief de meest wenselijke situatie van de vier scenario's.

Door het grote volume in dit ruimteprogramma is het vrij eenvoudig mogelijk om in een volgende fase optimalisering te kunnen realiseren door binnen het programma met ruimtes te schuiven.

Synergievoordelen voor de sociaal-maatschappelijke functies wordt in deze variant beperkt, vooral om dat op dit moment het aantal gebruikers in dit domein dat deel wil nemen in een MFC-ontwikkeling beperkt is. Synergievoordelen zijn eenvoudiger te realiseren bij wat meer gebruikers en/of omvang. Mogelijk ontstaan hier in de toekomst nieuwe kansen, wanneer meer sociaal-maatschappelijke gebruikers behoefte hebben aan gezamenlijke huisvesting.

### *Draagvlak onder gebruikers*

Onder gebruikers in de sport is veel draagvlak te vinden voor een verbinding tussen de domeinen binnensport en buitensport. Een verbinding met het domein sociaal-maatschappelijk wordt over het algemeen als verrijkend gezien, maar niet per sé noodzakelijk. De locatie is voor de gebruikers in binnensport van ondergeschikt belang; zowel de huidige locatie (Bhoele) als de Veldkantweg zijn bespreekbaar. De voetbalclub heeft een nadrukkelijke wens voor de eigen locatie. Daarmee is, ook vanuit draagvlak bezien, de locatie Veldkantweg voor de combinatie binnen- en buitensport de enige mogelijkheid.

De inhoudelijke verbinding met tennisvereniging, scouting en *Fit & Fun* is door de gekozen locatie eenvoudig te bereiken. Deze gebruikers geven ook aan deze kansen verder te willen vormgeven.

### *Wet- en regelgeving*

De aangewezen functie in het bestemmingsplan is deels 'sport', deels 'cultuur & ontspanning'. Ontwikkeling van de MFC op deze locatie is daarmee mogelijk. Doordat sociaal-maatschappelijke functies geen onderdeel zijn van dit MFC-concept, zijn zij aangewezen op andere locaties in de kern. Concreet nadeel voor de muziek- en sjoelvereniging is dat zij op korte termijn te maken krijgen met ruimtegebrek. Voor hen zal in dit scenario in een apart traject een oplossing gevonden moeten worden.

In dit scenario blijft de mogelijkheid bestaan om de sociaal-maatschappelijke functies in het centrumgebied te huisvesten, wat de (sterke) voorkeur heeft van de meeste gebruikers in dit domein. Het sluit ook aan bij de ambities voor de ontwikkeling van het centrumgebied en het tegengaan van leegstand in bestaand vastgoed.

### *Ruimtelijke inpassing*

De omvang van de kavel aan de Veldkantweg is ruim voldoende van omvang voor het gewenste ruimtprogramma, zowel *indoor* als *outdoor*.

Door verschillende huidige en toekomstige gebruikers worden kansen gezien om de veiligheid te verbeteren. Het gaat daarbij zowel om sociale veiligheid (toevoegen van straatverlichting) als om verkeersveiligheid (scheiden van verkeersstromen auto en langzaam verkeer via noordkant).

Door integraal naar de omgeving te kijken kan met relatief weinig inspanningen een sportcampus ontstaan, waarbij de verschillende onderdelen (voetbal, tennis, scouting en fitness) meer worden verbonden. Op dit moment is in de beleving nog geen sprake van samenhang tussen de gebruikers.

In de planvorming is rekening gehouden met nieuwbouw voor de MFC Sport.

Per 1 juli 2020 is het wettelijk verplicht om *Bijna Energie Neutraal* te bouwen. Mocht gekozen worden voor deze variant, dan wordt daarmee qua duurzaamheid en energieverbruik een toekomstbestendige situatie gecreëerd.

### *Inzetbaarheid voor het onderwijs*

De voorzieningen in de MFC Eerbeek zijn voor het onderwijs uiteraard ook interessant om te gebruiken. En voor de MFC draagt de aanwezigheid van deze doelgroep bij aan de reuring en aantrekkelijkheid van het concept. Om dat in de praktijk mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat de afstanden tot het onderwijs niet te groot zijn. De Veldkantweg is, over de weg gemeten, voor de basisscholen respectievelijk 1.800 meter (Kindcentrum Sterrenbeek), 900 meter (Spr@nkel/Triangel) en 850 meter (De Enk / C van Leeuwen) verwijderd van de school. Dit zijn afstanden die voor incidentele activiteiten prima te overbruggen zijn voor de basisscholen.

OBS Spr@nkel en CBS de Triangel maken ook voor het gymnastiekonderwijs wekelijks gebruik van de sporthal. Voor hen betekent de verhuizing van de sporthal naar de

Veldkantweg een verdubbeling van de afstand en de reistijd met de kinderen. Dit blijft overigens ruim binnen de normen van de gemeentelijke verordening.<sup>6</sup>

#### Financieel en mogelijke risico's

De investeringskosten voor het volledige ruimteprogramma van de MFC Sport wordt in deze fase geraamd op een bedrag van €8,71 mln. Daarbij wordt nieuwbouw gerealiseerd voor het gehele gebouw op basis van het bouwbesluit per 1 juli 2020 (inclusief normen voor Bijna Energieneutraal bouwen).

Tegenover de investeringskosten staan (mogelijke) opbrengsten uit subsidies, een mogelijke herontwikkeling van de huidige locatie van Sporthal de Bhoele en huurinkomsten van de gebruikers. Daarnaast is bij nieuwbouw een besparing op de kosten voor onderhoud, exploitatiekosten en schoonmaak mogelijk.

Om een eerlijke vergelijking tussen het huidige scenario en de MFC Sport te kunnen maken is het wenselijk om een beeld te krijgen van de totale kosten over de gehele looptijd van 40 jaar (*Netto Contante Waarde, NCW*). Daarbij wordt ook het onderhoud en de exploitatie van de gebouwen meegenomen. Voor het 'nulscenario' waarbij de Bhoele gehandhaafd blijft, is rekening gehouden met een renovatie gedurende de looptijd.

Uit deze vergelijking blijkt dat het huidige scenario een negatief resultaat kent van €6,43 mln. over 40 jaar. Het scenario MFC Sport kent een negatief resultaat van €8,54 mln. over 40 jaar.

	Bestaande situatie	MFC Sport
Investering renovatie bestaand	€ 3.563.000	€ -
Investering nieuwbouw MFC	€ -	€ 8.742.000
NCW exploitatie 40 jaar eigenaarsbeheer	€ 2.743.000	€ 2.634.000
NCW exploitatie 40 jaar gebruikersbeheer	€ 4.747.000	€ 3.763.000
<b>Totaal kosten (NCW 40 jaar)</b>	<b>€ 11.053.000</b>	<b>€ 15.139.000</b>
Subsidie opbrengsten	€ -	€ 1.898.000
Opbrengsten grond Bhoele <sup>7</sup>	€ -	€ 81.000
Opbrengsten uit bestaand gebruikersbijdrage (NCW)	€ 4.619.000	€ 4.619.000
Andere opbrengsten	€ -	€ -
<b>Totaal opbrengsten (NCW 40 jaar)</b>	<b>€ 4.619.000</b>	<b>€ 6.599.000</b>
<b>Resultaat (NCW 40 jaar)</b>	<b>€ - 6.434.000</b>	<b>€ - 8.540.000</b>

Uit de vergelijking blijkt een verschil van €2,11 mln. tussen beide scenario's over de looptijd van 40 jaar. Dit verschil is te groot om met een verhoging van de huur goed te kunnen maken; er blijft sprake van een tekort op de businesscase.

Dat betekent dat op dit moment niet kan worden voldaan aan het gemeentelijk financieel kader '*gelijkblijvende lasten, en bij voorkeur een besparing*'.

Zonder financiële bijdrage vanuit de gemeente is deze MFC-variant niet haalbaar.

Belangrijk risico van deze benadering is dat er door de onzekerheid in het project sprake is van aannames onder de berekening. Dat maakt dat de genoemde cijfers in een bandbreedte moeten worden gezien. Dat geldt in het bijzonder voor de raming van de opbrengsten voor de locatie Sporthal de Bhoele. Zonder een specifiek opgezet woningbouwplan is het lastig een inschatting te kunnen maken van de opbrengsten; deze kunnen altijd hoger of lager uit blijken te vallen.

<sup>6</sup> Ter vergelijking: Sporthal de Bhoele ligt op 1.300, 400 en 1.000 meter van de scholen.

<sup>7</sup> Grondopbrengsten verkoop à €125 per m<sup>2</sup> minus openstaande boekwaarde en sloopkosten.

#### 5.4 Beoordeling MFC Cultuur

Als tegenhanger van de MFC Sport, worden de sociaal-maatschappelijke functies gezamenlijk ondergebracht in de MFC Cultuur. Als mogelijke locatie voor de MFC Cultuur zijn drie centrumlocaties aangewezen; het Kerstenterrein, de driehoek Coldenhovenseweg en de locatie 'De Wasacker' (achterzijde bibliotheek). De MFC Cultuur kent drie hoofdgebruikers; muziekvereniging Eendracht, toneelvereniging KDO en de sjoelclub. Gezamenlijk is voor hen een ruimteprogramma vormgegeven van 480 m<sup>2</sup>.

Bij inpassing van de MFC Cultuur in het centrumgebied is de aannahme gedaan dat er (vrijwel) geen maatregelen op het gebied van verkeer en parkeren hoeven te worden genomen. In de directe omgeving zijn ruim voldoende voorzieningen voorhanden. Aanpassingen op dit vlak zijn dan ook niet meegenomen in de financiële raming.

##### *Potentiële maatschappelijke meerwaarde en uitstraling*

Door de verdeling van de maatschappelijke functies over twee MFC-concepten wordt ook de ambitie om een brede ontmoetingsplek voor Eerbeek te realiseren gefragmenteerd. Desalniettemin blijkt vanuit de samenhang in doelgroepen en ruimtegebruik weinig overlap tussen de domeinen. Het is functioneel-ruimtelijk daarom goed denkbaar om een verdeling te maken.

Het kleine aantal deelnemers in het sociaal-maatschappelijk domein maakt dat er op dit moment weinig tot geen sprake is van synergievoordelen binnen de MFC Cultuur. Voordeel van de positionering van de MFC Cultuur in het centrum is dat vrijwel alle gebruikers in dit domein een (sterke) voorkeur hebben voor dit gebied. Drie belangrijke verbindingen in het centrumgebied zijn de (winkel)voorzieningen, de aanwezige doelgroep en de bibliotheek. Dit alles maakt het kansrijk dat in de toekomst, stap voor stap, meer gebruikers aanhaken in dit concept.

##### *Wet- en regelgeving*

Op alledrie de locaties is inpassing van het ruimteprogramma mogelijk qua omvang en bestemmingsplan ('cultuur en ontspanning').

De locatie 'De Wasacker' heeft als groot voordeel dat een inhoudelijke én fysieke verbinding gemaakt kan worden met de bibliotheek. Op die manier ontstaat inhoudelijke synergie doordat een belangrijke partner in het sociaal-maatschappelijk domein direct wordt aangehaakt. Eventueel kan door het combineren van de nieuwbouw met het bestaande gebouw van de bibliotheek ook gedeeld ruimtegebruik worden georganiseerd. Bijkomend voordeel is dat autoparkeren direct aan de andere zijde van de MFC reeds aanwezig is.

Om dit mogelijk te maken is een kavelruil noodzakelijk met Woningstichting Veluwewonen, dat nu eigenaar is van het gebied achter de bibliotheek. In het onderzoek is de aannahme gedaan dat dit kostenneutraal gebeurt

Vestiging van de sociaal-maatschappelijke en culturele functies in het centrumgebied versterkt de aantrekkelijkheid van het centrum als geheel. Het biedt echter geen oplossing voor de (toenemende) leegstand in het centrum, waarbij huisvesting in bestaand vastgoed als kans wordt gezien. Door nieuwe ruimte toe te voegen worden deze kansen in het centrumgebied verkleind.

#### *Mogelijkheden voor ruimtelijke synergie / multifunctionaliteit*

Als eerder aangegeven is in dit scenario vrijwel geen sprake van synergie in ruimtegebruik. Mogelijk kan dit door slimme combinaties met de bibliotheek, of nieuwe gebruikers die alsnog aanhaken, later wel worden bereikt.

#### *Draagvlak onder gebruikers*

Voor de muziekvereniging en sjoelclub is de locatie van ondergeschikt belang. Andere partijen in het sociaal-maatschappelijk domein geven aan een sterke voorkeur voor het centrumgebied te hebben. Vanuit toekomstbestendigheid is een keuze voor het centrum voor deze functies daarom wenselijk.

#### *Ruimtelijke inpassing*

De omvang van de drie kavels in het centrumgebied zijn alle drie voldoende van omvang voor het ruimteprogramma van de MFC Cultuur. Door het integraal onderdeel te maken van de centrumplannen kan een bijdrage worden geleverd aan het versterken van het centrumgebied. Een herbestemming van één van de leegstaande panden zou daarbij nog sterker zijn.

In de planvorming is rekening gehouden met nieuwbouw voor de MFC Cultuur. Per 1 juli 2020 is het wettelijk verplicht om *Bijna Energie Neutraal* te bouwen. Mocht gekozen worden voor deze variant, dan wordt daarmee qua duurzaamheid en energieverbruik een toekomstbestendige situatie gecreëerd.

#### *Inzetbaarheid voor het onderwijs*

De voorzieningen in de MFC Eerbeek zijn voor het onderwijs uiteraard ook interessant om te gebruiken. En voor de MFC draagt de aanwezigheid van deze doelgroep bij aan de reuring en aantrekkelijkheid van het concept. Om dat in de praktijk mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat de afstanden tot het onderwijs niet te groot zijn. Het centrumgebied is, over de weg gemeten, voor de basisscholen respectievelijk 550 meter (Kindcentrum Sterrenbeek), 1.200 meter (Spr@nkel/Triangel) en 1.000 meter (De Enk / C van Leeuwen) verwijderd van de school. Dit zijn afstanden die voor incidentele activiteiten prima te overbruggen zijn voor de basisscholen.

#### *Financieel en mogelijke risico's*

De investeringskosten voor het volledige ruimteprogramma van de MFC Cultuur wordt in deze fase geraamd op een bedrag van €1,28 mln. Daarbij wordt nieuwbouw gerealiseerd voor het gehele gebouw op basis van het bouwbesluit per 1 juli 2020 (inclusief normen voor Bijna Energieneutraal bouwen). Tegenover de investeringskosten staan (mogelijke) opbrengsten uit subsidies, en huurinkomsten van de gebruikers. Daarnaast is bij nieuwbouw een besparing op de kosten voor onderhoud, exploitatiekosten en schoonmaak mogelijk. In tegenstelling tot de andere MFC-concepten is in dit geval geen sprake van vrijval van locaties, waardoor er geen inkomsten uit herontwikkeling zijn.

Om een eerlijke vergelijking tussen het huidige scenario en de MFC Cultuur te kunnen maken is het wenselijk om een beeld te krijgen van de totale kosten over de gehele looptijd van 40 jaar (*Netto Contante Waarde, NCW*). Daarbij wordt ook het onderhoud en de exploitatie van de gebouwen meegenomen. Voor het 'nulscenario' waarbij de Bhoel gehandhaafd blijft, is rekening gehouden met een renovatie gedurende de looptijd.

Uit deze vergelijking blijkt dat het huidige scenario een negatief resultaat kent van €6,43 mln. over 40 jaar. Het scenario MFC Cultuur kent een negatief resultaat van €12,59 mln. over 40 jaar.

	Bestaande situatie	MFC Cultuur
Investering renovatie bestaand	€ 3.563.000	€ 3.563.000
Investering nieuwbouw MFC	€ -	€ 1.284.000
NCW exploitatie 40 jaar eigenaarsbeheer	€ 2.743.000	€ 3.101.000
NCW exploitatie 40 jaar gebruikersbeheer	€ 4.747.000	€ 5.259.000
<b>Totaal kosten (NCW 40 jaar)</b>	<b>€ 11.053.000</b>	<b>€ 13.207.000</b>
Subsidie opbrengsten	€ -	€ 407.000
Opbrengsten grond Bhoele	€ -	€ -
Opbrengsten uit bestaand gebruikersbijdrage (NCW)	€ 4.619.000	€ 213.000
Andere opbrengsten	€ -	€ -
<b>Totaal opbrengsten (NCW 40 jaar)</b>	<b>€ 4.619.000</b>	<b>€ 620.000</b>
<b>Resultaat (NCW 40 jaar)</b>	<b>€ - 6.434.000</b>	<b>€ - 12.587.000</b>

Uit de vergelijking blijkt een verschil van €6,15 mln. tussen beide scenario's over de looptijd van 40 jaar. Dit verschil is te groot om met een verhoging van de huur goed te kunnen maken; er blijft sprake van een tekort op de businesscase. Dat betekent dat op dit moment niet kan worden voldaan aan het gemeentelijk financieel kader '*gelijkblijvende lasten, en bij voorkeur een besparing*'. Zonder financiële bijdrage vanuit de gemeente is deze MFC-variant niet haalbaar.

Belangrijk risico van deze benadering is dat er door de onzekerheid in het project sprake is van aannames onder de berekening. Dat maakt dat de genoemde cijfers in een bandbreedte moeten worden gezien. In de financiële raming is geen rekening gehouden met een interne verrekening van de grondkosten voor de centrumlocaties.

Specifiek voor de MFC Cultuur op de locatie 'De Wasacker' is een kavelruil met een woningstichting aan de orde. Aanname is dat deze kavelruil met gesloten beurzen plaatsvindt.

Voor de MFC Cultuur is het een risico dat de investeringskosten gemaakt worden voor een beperkt aantal verenigingen. Mogelijk creëert het aanbod in dit geval de vraag, maar gezien de beperkte ruimtevraag van de andere gebruikers in het sociaal-maatschappelijk domein zijn er diverse alternatieven in Eerbeek voorhanden. Dat maakt het onwaarschijnlijk dat het financieel verschil uit de vergelijking in de toekomst overbrugd gaat worden.



## 5.5 Beoordeling MFC Centrum

In het scenario 'MFC Centrum' worden de domeinen binnensport en sociaal-maatschappelijk gezamenlijk ondergebracht. Vanuit de opgehaalde ruimtebehoefte is het logisch ook uit te gaan van deelname van het domein commercieel. Concreet maken in deze variant alle genoemde hoofdgebruikers deel uit van de MFC Centrum, met uitzondering van voetbalvereniging Eerbeekse Boys. De verbinding met de tennisvereniging, scouting en fitnesscentrum Fit & Fun is op de centrumlocaties niet aan de orde.

In totaal komt deze variant op een omvang van circa 3.270 m<sup>2</sup>. Vanwege de omvang van het gebouw zijn als locatie voor de MFC Centrum alleen de locatie 'De Wasacker' (achterzijde bibliotheek), en het Kerstenterrein mogelijk. Bij inpassing van de MFC Centrum in het centrumgebied is de aanname gedaan dat er (vrijwel) geen maatregelen op het gebied van verkeer en parkeren hoeven te worden genomen. In de directe omgeving zijn ruim voldoende voorzieningen voorhanden. Aanpassingen op dit vlak zijn dan ook niet meegenomen in de financiële raming.

### *Potentiële maatschappelijke meerwaarde en uitstraling*

Door de verdeling van de maatschappelijke functies over twee locaties in de kern wordt ook de ambitie om een brede ontmoetingsplek voor Eerbeek te realiseren gefragmenteerd. Daar komt bij dat vanuit de aard van de activiteiten, de bijbehorende doelgroepen en ruimtegebruik geen logische combinaties ontstaan tussen binnensport en sociaal-maatschappelijke functies. Sterker nog; mogelijke kansen liggen in de verbinding tussen binnen- en buitensport, maar hier wordt niet op aangesloten.

Voor de sociaal-maatschappelijke functies kan dit cluster een mogelijkheid zijn door de aanwezigheid van een sportkantine, waarin activiteiten kunnen worden geprogrammeerd. Andersom is er voor de binnensport geen meerwaarde. Voordeel van de positionering van de MFC in het centrum is dat vrijwel alle gebruikers in het sociaal-maatschappelijk domein een (sterke) voorkeur hebben voor dit gebied. Drie belangrijke verbindingen in het centrumgebied zijn de (winkel)voorzieningen, de aanwezige doelgroep en de bibliotheek. Dit alles maakt het kansrijk dat in de toekomst, stap voor stap, meer gebruikers aanhaken in dit concept.

### *Mogelijkheden voor ruimtelijke synergie / multifunctionaliteit*

In de sportdomeinen zijn de grootste kansen voor fysieke synergie aanwezig, met name bij de gedeelde kantine en de kleedruimten. Voor de kleedruimten is voor de binnensport rekening gehouden met 6 kleedkamer, wat een beperkte verbetering van de huidige situatie betekent. In samenwerking met de buitensport kan meer flexibiliteit worden geboden door een combinatie in ruimtegebruik. Ondanks het grotere volume in dit ruimteprogramma, is het door de verschillen in ruimtegebruik slechts beperkt mogelijk om in een volgende fase optimalisering te kunnen realiseren door binnen het programma met ruimtes te schuiven.

### *Draagvlak onder gebruikers*

Onder gebruikers in de sport is vrijwel geen draagvlak te vinden voor dit concept. Fysiek en organisatorisch is een verbinding tussen binnen- en buitensport logisch en gewenst. Daar wordt in dit scenario niet op ingespeeld. Dat heeft overigens niets met de locatie te maken; deze is voor de gebruikers in binnensport van ondergeschikt belang. Alle locaties zijn voor hen bespreekbaar.

Ook voor de muziekvereniging en sjoelclub is de locatie van ondergeschikt belang. Andere partijen in het sociaal-maatschappelijk domein geven aan een sterke voorkeur voor het centrumgebied te hebben. Vanuit toekomstbestendigheid is een keuze voor het centrum voor deze functies daarom wenselijk.

#### *Wet- en regelgeving*

Op het Kerstenterrein lijkt inpassing van het ruimteprogramma in principe mogelijk. Vanwege de vorm van de kavel en de beperkingen in bouwvlak is dat echter niet zeker; dit moet verder worden verkend als voor deze variant wordt gekozen. Qua bestemming worden geen problemen voorzien ('cultuur en ontspanning').

Op (een deel van) de locatie 'De Wasacker' is inpassing zeker mogelijk qua omvang. Hier vraagt de geldende bestemming van de verschillende kavels aandacht; deels 'cultuur & ontspanning', andere delen zijn aangewezen voor 'verkeer' en 'bedrijventerrein'. Dat betekent dat een bestemmingsplanwijziging voor deze variant noodzakelijk is (risico in tijd en financieel).

De locatie 'De Wasacker' heeft als groot voordeel dat een inhoudelijke én fysieke verbinding gemaakt kan worden met de bibliotheek. Op die manier ontstaat inhoudelijke synergie doordat een belangrijke partner in het sociaal-maatschappelijk domein direct wordt aangehaakt. Eventueel kan door het combineren van de nieuwbouw met het bestaande gebouw van de bibliotheek ook gedeeld ruimtegebruik worden georganiseerd. Bijkomend voordeel is dat autoparkeren direct aan de andere zijde van de MFC reeds aanwezig is.

Om dit mogelijk te maken is een kavelruil noodzakelijk met Woningstichting Veluwewonen, dat nu eigenaar is van het gebied achter de bibliotheek. In het onderzoek is de aannahme gedaan dat dit kostenneutraal gebeurt

Vestiging van de sociaal-maatschappelijke en culturele functies in het centrumgebied versterken de aantrekkelijkheid van het centrum als geheel. Het biedt echter geen oplossing voor de (toenemende) leegstand in het centrum, waarbij huisvesting in bestaand vastgoed als kans wordt gezien. Door nieuwe ruimte toe te voegen worden deze kansen in het centrumgebied verkleind.

#### *Ruimtelijke inpassing*

Door het integraal onderdeel te maken van de centrumplannen kan een bijdrage worden geleverd aan het versterken van het centrumgebied. Een herbestemming van één van de leegstaande panden zou daarbij nog sterker zijn.

In de planvorming is rekening gehouden met nieuwbouw voor de MFC Centrum. Per 1 juli 2020 is het wettelijk verplicht om *Bijna Energie Neutraal* te bouwen. Mocht gekozen worden voor deze variant, dan wordt daarmee qua duurzaamheid en energieverbruik een toekomstbestendige situatie gecreëerd.

#### *Inzetbaarheid voor het onderwijs*

De voorzieningen in de MFC Eerbeek zijn voor het onderwijs uiteraard ook interessant om te gebruiken. En voor de MFC draagt de aanwezigheid van deze doelgroep bij aan de reuring en aantrekkelijkheid van het concept. Om dat in de praktijk mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat de afstanden tot het onderwijs niet te groot zijn. Het centrumgebied is, over de weg gemeten, voor de basisscholen respectievelijk 550 meter (Kindcentrum Sterrenbeek), 1.200 meter (Spr@nkel/Triangel) en 1.000 meter (De Enk / C van Leeuwen) verwijderd van de school. Dit zijn afstanden die voor incidentele activiteiten prima te overbruggen zijn voor de basisscholen.

OBS Spr@nkel en CBS de Triangel maken ook voor het gymnastiekonderwijs wekelijks gebruik van de sporthal. Voor hen betekent de verhuizing van de sporthal naar de Veldkantweg een verdrievoudiging van de afstand en de reistijd met de kinderen. Dit blijft overigens ruim binnen de normen van de gemeentelijke verordening.<sup>8</sup>

#### Financieel en mogelijke risico's

De investeringskosten voor het volledige ruimteprogramma van de MFC Centrum wordt in deze fase geraamd op een bedrag van €7,67 mln. Daarbij wordt nieuwbouw gerealiseerd voor het gehele gebouw op basis van het bouwbesluit per 1 juli 2020 (inclusief normen voor Bijna Energieneutraal bouwen).

Tegenover de investeringskosten staan (mogelijke) opbrengsten uit subsidies, en huurinkomsten van de gebruikers. Daarnaast is bij nieuwbouw een besparing op de kosten voor onderhoud, exploitatiekosten en schoonmaak mogelijk.

In tegenstelling tot de andere MFC-concepten is in dit geval geen sprake van vrijval van locaties, waardoor er geen inkomsten uit herontwikkeling zijn.

Om een eerlijke vergelijking tussen het huidige scenario en de MFC Centrum te kunnen maken is het wenselijk om een beeld te krijgen van de totale kosten over de gehele looptijd van 40 jaar (*Netto Contante Waarde, NCW*). Daarbij wordt ook het onderhoud en de exploitatie van de gebouwen meegenomen. Voor het 'nulscenario' waarbij de Bhoele gehandhaafd blijft, is rekening gehouden met een renovatie gedurende de looptijd.

Uit deze vergelijking blijkt dat het huidige scenario een negatief resultaat kent van €6,43 mln. over 40 jaar.

Het scenario MFC Cultuur kent een negatief resultaat van €14,63 mln. over 40 jaar.

	Bestaande situatie	MFC Centrum
Investering renovatie bestaand	€ 3.563.000	€ 923.000
Investering nieuwbouw MFC	€ -	€ 7.674.000
NCW exploitatie 40 jaar eigenaarsbeheer	€ 2.743.000	€ 3.150.000
NCW exploitatie 40 jaar gebruikersbeheer	€ 4.747.000	€ 4.715.000
<b>Totaal kosten (NCW 40 jaar)</b>	<b>€ 11.053.000</b>	<b>€ 16.463.000</b>
Subsidie opbrengsten	€ -	€ 1.685.000
Opbrengsten grond Bhoele <sup>9</sup>	€ -	€ 81.000
Opbrengsten uit bestaand gebruikersbijdrage (NCW)	€ 4.619.000	€ 72.000
Andere opbrengsten	€ -	€ -
<b>Totaal opbrengsten (NCW 40 jaar)</b>	<b>€ 4.619.000</b>	<b>€ 1.838.000</b>
<b>Resultaat (NCW 40 jaar)</b>	<b>€ - 6.434.000</b>	<b>€ - 14.625.000</b>

Uit de vergelijking blijkt een verschil van €8,19 mln. tussen beide scenario's over de looptijd van 40 jaar. Dit verschil is te groot om met een verhoging van de huur goed te kunnen maken; er blijft sprake van een tekort op de businesscase.

Dat betekent dat op dit moment niet kan worden voldaan aan het gemeentelijk financieel kader '*gelijkblijvende lasten, en bij voorkeur een besparing*'.

Zonder financiële bijdrage vanuit de gemeente is deze MFC-variant niet haalbaar.

Belangrijk risico van deze benadering is dat er door de onzekerheid in het project sprake is van aannames onder de berekening. Dat maakt dat de genoemde cijfers in

<sup>8</sup> Ter vergelijking: Sporthal de Bhoele ligt op 1.300, 400 en 1.000 meter van de scholen.

<sup>9</sup> Grondopbrengsten verkoop à €125 per m<sup>2</sup> minus openstaande boekwaarde en sloopkosten.

een bandbreedte moeten worden gezien. Dat geldt in het bijzonder voor de raming van de opbrengsten voor de locatie Sporthal de Bhoele. Zonder een specifiek opgezet woningbouwplan is het lastig een inschatting te kunnen maken van de opbrengsten; deze kunnen altijd hoger of lager uit blijken te vallen. In de financiële raming is geen rekening gehouden met een interne verrekening van de grondkosten voor de centrumlocaties.

Specifiek voor de MFC Cultuur op de locatie 'De Wasacker' is een kavelruil met een woningstichting aan de orde. Aanname is dat deze kavelruil met gesloten beurzen plaatsvindt.

## 6 Conclusies en aanbevelingen

In dit afrondende hoofdstuk worden conclusies getrokken vanuit de eerdere analyse. Van daaruit volgen aanbevelingen voor vervolgstappen en nader onderzoek.

### 6.1 Conclusies

Uit de gesprekken en werkateliers blijkt dat er bij de betrokken verenigingen in Eerbeek behoefte is aan een intensieve vorm van samenwerking en gezamenlijke huisvesting. Er bestaat duidelijk geloof in de meerwaarde die de MFC Eerbeek kan brengen voor de individuele gebruikers, en de leefbaarheid in Eerbeek in brede zin. Deze samenwerking heeft zowel fysieke als organisatorische aspecten, die het meest tot hun recht komen wanneer partijen onder één dak gezamenlijk en laagdrempelig hun activiteiten kunnen aanbieden.

In de huidige situatie is het verenigingsleven, en zijn hun activiteiten, verdeeld over verschillende locaties in Eerbeek. Een deel van de verenigingen geeft aan nu tevreden te zijn met de huisvesting, maar de ontwikkelingen rond de MFC Eerbeek met interesse te volgen. Daarbij voorzien verschillende partijen kansen om op termijn aan te haken bij het initiatief, omdat de huidige situatie niet altijd even toekomstbestendig is. Zeker wanneer op termijn grotere investeringen in onderhoud of renovatie aan de accommodatie de orde komen, kan deelname interessant worden.

Op dit moment is er een beperkte groep 'voortrekkers' die nu de kern van de MFC Eerbeek vormen. Opvallend is daarbij de beperkte animo bij gebruikers uit het sociaal-maatschappelijk domein. Om de inhoudelijke en ruimtelijke doelstellingen te bereiken is een bepaalde 'massa' van gebruikers en deelnemers nodig. Door slim aan te sluiten bij wat al aanwezig is (denk bijvoorbeeld aan de bibliotheek, en het Tjark Riks centrum) kunnen op termijn alsnog kansen ontstaan voor (een) cluster(s).

Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt voor het concept *MFC Centrum* geen draagvlak te bestaan onder verenigingen in Eerbeek; de binnensport ziet vooral kansen in verbinding met de buitensport. Met het beperkt aantal sociaal-maatschappelijke gebruikers is in dit concept nu ook vrijwel geen synergie in ruimtegebruik te realiseren.

Het concept *MFC Cultuur* heeft op dit moment een beperkt aantal deelnemers, kent vrijwel geen synergie in ruimtegebruik en heeft een beperkt draagvlak. Beide concepten blijken ook financieel slecht te scoren in de analyse.

Het verschil tussen de concepten *MFC Totaal* en *MFC Sport* is op dit moment kortgezegd drie gebruikers uit het sociaal-maatschappelijk domein. Met deze gebruikers blijkt slechts een beperkte synergie in ruimtegebruik te realiseren, terwijl er wel een flinke investering tegenover staat. Dat maakt dat de *MFC Sport* als concept, qua draagvlak, kansen voor inhoudelijke en ruimte samenwerking, en financieel het beste scoort van de vier concepten. Het sluit ook aan bij de wens van tennisclub, scouting en Fit & Fun om in de omgeving van de Veldkantweg meer samen te doen.

Voor alle MFC-concepten moet de conclusie worden getrokken dat deze niet haalbaar zijn binnen het huidige gemeentelijk kader "*gelijkblijvende lasten voor de gemeente en bij voorkeur een besparing op exploitatielasten*". Eén van de oorzaken daarvan is de hoge boekwaarde (€744.000 per 1.1.2020) die op dit moment nog op Sporthal de Bhoele rust en de afschrijvingen die daarmee gemoeid zijn (jaarlijks €23.229 exclusief rente, restwaarde nul, nog 32 jaar resterend).

#### **Uitgangspunten en aannames doorrekening**

- Financiële doorrekening heeft plaatsgevonden op basis van de beschikbare informatie van verenigingen en gemeente Brummen. Waar geen lokale informatie beschikbaar was, is gebruik gemaakt van referentieprojecten.
- Gemaakte aannames en parameters (zoals de rente) hebben (grote) invloed op de doorrekening. De financiële doorrekening is daarom een middel om inzicht te krijgen en varianten te kunnen vergelijken, geen harde werkelijkheid.
- Ondanks alle onzekerheden in deze fase, is bewust een realistische doorrekening gedaan op basis van huidige kostenniveaus en indexeringen, zonder toe te rekenen naar een gewenste uitkomst.
- Gekozen is om uit te gaan van een minimaal ruimteprogramma waarbij gezocht is naar synergie door gedeeld ruimtegebruik. Dit om zicht te krijgen op de basisvariant, van waaruit het programma later eventueel kan worden verrijkt.
- Het gebouw van de Eerbeekse Boys is in eigendom bij de vereniging. Zij zijn in eerste aanlegverantwoordelijk voor onderhoud en vervanging. De financiële doorrekening geeft inzicht op het niveau van de maatschappij, waarbij geen uitsplitsing is gemaakt naar eigendom tussen gemeente en anderen.
- Zonder een specifiek opgezet woningbouwplan is het lastig een inschatting te kunnen maken van de opbrengsten; deze kunnen altijd hoger of lager uit blijken te vallen. De raming van de opbrengsten voor de locatie Sporthal de Bhoele zijn daarmee per definitie onzeker. Op dit moment is rekening gehouden met 7.500 m<sup>2</sup> te ontwikkelen gebied.
- In deze fase is, op basis van de huidige kennis, een inschatting gemaakt van de beschikbare fondsen en subsidies. Het is altijd onzeker in hoeverre de geraamde financiële middelen later ook daadwerkelijk worden toegekend.
- Huurinkomsten zijn op het niveau van 2019 gehanteerd, waarbij een indexatie heeft plaatsgevonden voor de komende jaren. Een eventuele huurverhoging omdat meer kwaliteit wordt geboden is niet meegenomen, maar zou de financiële haalbaarheid vergroten.
- In de financiële doorrekening is (nog) geen rekening gehouden met zelfredzaamheid of sponsoring van (delen van) de MFC. Dit kan bijdragen aan de financiële haalbaarheid van het plan.

## **6.2 Aanbevelingen**

Het concept *MFC Sport* blijkt uit het haalbaarheidsonderzoek het meest haalbare concept van de vier varianten. Het sluit sterk aan op de behoefte van sportverenigingen in binnen- en buitensport om meer samenwerking op te zoeken met elkaar, waarbij gezamenlijke huisvesting logisch en versterkend is. Bijkomend voordeel is dat het de deur open houdt om in de toekomst andere functies toe te voegen, en zo al dan niet stappen te zetten richting het uitgebreidere concept *MFC Totaal*. Ongeacht of op korte termijn een keuze wordt gemaakt om te investeren in een MFC, zou het goed zijn om het concept als *gezamenlijk perspectief* vast te stellen voor het gebied.

Het gemeentelijk kader "*gelijkblijvende lasten voor de gemeente en bij voorkeur een besparing op exploitatielasten*" maakt het lastig om tot een haalbare businesscase te komen. Tegelijkertijd lijkt het verschil met de huidige situatie, in financieel opzicht, te overzien. Daarbij moet worden aangetekend dat de opbrengst van herontwikkeling van de locatie Sporthal de Bhoele, en de subsidiescan, onzekerheden kent. En woningbouw op deze locatie nog een afzonderlijke afweging voor de gemeente. Waarbij onder andere moet worden afgewogen of woningbouw een goede ruimtelijke oplossing is. En of het gemeentelijke woningbouwprogramma voldoende en kwalitatief de juiste ruimte biedt (type en prijssegment).



De conclusies vanuit het haalbaarheidsonderzoek vragen om politieke duiding, en daarmee een *heroverweging van het gemeentelijk kader*.

Tijdens het onderzoek ontstond de gedachte van een *sportcampus* rond de Veldkantweg, waarvan een deel van de ingrediënten reeds aanwezig is. Deze gedachte verdient verdieping, waarbij gezocht moet worden op welke manieren openheid en verbindingen in de omgeving kan worden gebracht. Het verbeteren van de parkeerplaats, en de verkeerssituatie in het gebied (scheiden van verkeersstromen via noordkant, toevoegen verlichting) zijn onderwerpen die onafhankelijk van de MFC-discussie kunnen worden opgepakt. Ook het verbeteren van de (veiligheid van de) fietsroute naar de tennisvereniging zou hier onderdeel van moeten zijn.

Om de investeringskosten voor het deel van de buitensport te beperken, is het denkbaar om onderzoek te doen naar *renovatie* van het voetbalcomplex, inclusief uitbreiding van de kleedlokalen. Mogelijk levert dit een meer haalbare businesscase op. Ook bij dit onderzoek zou multifunctionaliteit voorop moeten staan; door slimme aanpassingen is gedeeld ruimtegebruik wellicht mogelijk te maken. Dat maakt het makkelijker medegebruikers aan te trekken en zo te groeien richting ambitie.

Voor de herontwikkeling van de locatie Sporthal de Bhoele zou het interessant zijn om ook het clubgebouw en de buitenruimte van de *tafeltennis/mountainbikevereniging* mee te kunnen nemen. Op dit moment is dit vanuit deze gebruikers niet aan de orde, maar een verhuizing naar de MFC verrijkt het concept, en kan bijdragen aan de (financiële) haalbaarheid. Een onderzoek naar kansen en risico's is daarom aan te raden, onder andere in relatie tot de onderhoudskosten in de komende jaren.

Blijf de mogelijkheden voor *subsidies en fondsen* periodiek inventariseren. Ten tijde van het opstellen van de subsidiescan was bijvoorbeeld het provinciaal bestuur pas gevormd; naar verwachting ontstaan in de komende periode meer kansen voor financiële bijdragen vanuit de Provincie Gelderland. Zeker rond thema's als leefbaarheid, gezondheid en 'Open Club'.

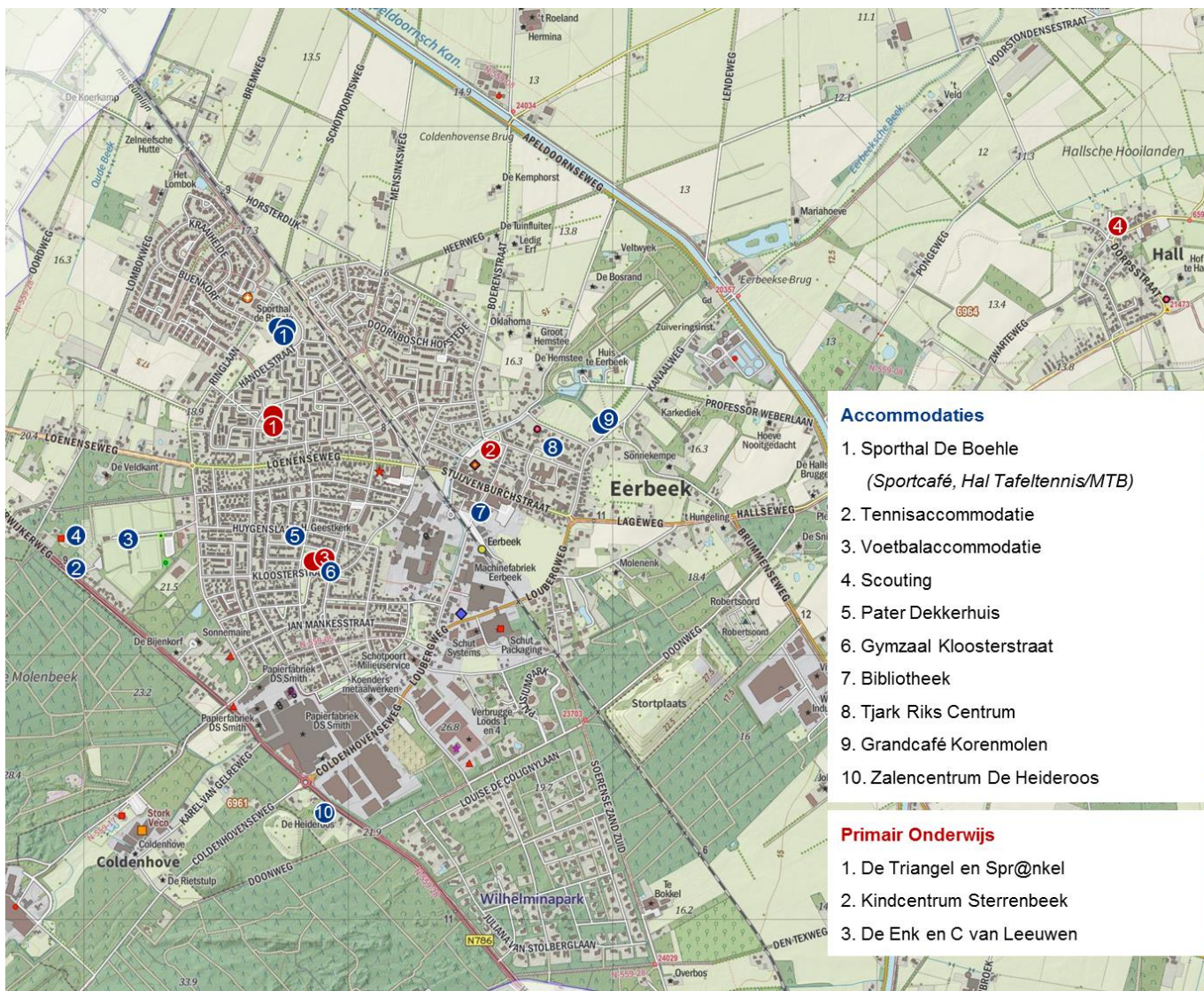
De gemeente Brummen heeft beleidsmatig de keuze gemaakt om sociaal-maatschappelijke functies waar mogelijk 'dichtbij', 'laagdrempelig' en 'in de buurt van inwoners' te huisvesten. Bij de ontwikkeling van het masterplan Centrum Eerbeek zal duidelijk moeten worden of en zo ja, welk sociaal-maatschappelijk programma in het centrumgebied kan worden gerealiseerd. De resultaten van dit haalbaarheidsonderzoek worden daarbij betrokken.

Nieuwbouw voor sociaal-maatschappelijke functies lijkt niet de meest voor de hand liggende keuze. Om financiële redenen, maar ook om een bijdrage te leveren aan het oplossen van (toekomstige) leegstand in het centrum. Sterker zou het zijn om voor deze functies aan te sluiten bij *bestaande maatschappelijke voorzieningen* en/of gebruik te maken van *leegstaand vastgoed*.

## Bijlagen

1. Overzichtskaart maatschappelijk vastgoed
2. Samenvatting bijeenkomst 13 mei 2019
3. Overzicht onderzoekslocaties
4. Richtinggevende trends & ontwikkelingen
5. Ruimteprogramma's
6. Kostenramingen
7. Financiële doorrekeningen

## Bijlage 1. Overzichtskaart maatschappelijk vastgoed Eerbeek



## **Bijlage 2.**

### **Samenvatting gesprekken bijeenkomst 13 mei 2019**

*Weergave van gesprekken in tweede deel bijeenkomst, eerste deel was informierend over initiatief en proces vanuit initiatiefgroep, gemeente en adviesbureau.*

Vrijwel alle aanwezigen zijn positief over het concept van een multifunctioneel centrum. Er worden kansen gezien voor meer verbinding, samenwerking en gezamenlijk gebruik van ruimten. De uitgangspositie van verenigingen en voorzieningen verschilt. Zo verschilt de waardering van de huidige accommodatie. Waardoor ook de noodzaak en urgentie om op zoek te gaan naar verbetering anders wordt gevoeld.

Vaak genoemde motieven die pleiten voor een MFC:

- De huidige accommodatie is verouderd;
- Er is nu te weinig ruimte: o.a. kleedruimte, ontmoetingsruimte en (podium)ruimte (concerten);
- De huidige accommodatie biedt geen ruimte voor groei;
- De huidige voorziening ligt geïsoleerd en mist de verbinding met anderen;
- Er is een gebrek aan vrijwilligers;
- De voorziening staat financieel onder druk.

*Oproep van enkele aanwezigen:*

- Dit biedt voor Eerbeek een enorme mogelijkheid. Ga met elkaar deze strijd aan! Zie geen beren op de weg, maar ga het met elkaar doen!;
- We denken te zwart/wit. Eerste doel is behoud. En groei komt wellicht op langere termijn;
- Kijken naar kansen, elkaar vinden en versterken, durf!.

### **Kansen**

#### *a. Synergie*

- Bij elkaar komen ná en voor activiteiten. Kans op kruisbestuiving;
- Verenigingen hebben moeite om bestuurders en vrijwilligers te krijgen. Een MFC kan helpen;
- Samenwerking met één podium. Oefenen, opslag en uitvoering op één locatie;
- Gezamenlijke parkeergelegenheid en sociale controle;
- Gezamenlijk gebruik EHBO/AED-voorzieningen;
- Beter bezettingsgraden;
- Schaalvoordeel inkoop;
- Beter accommodatie kan helpen voor behoud leden;
- Beter faciliteren van culturele uitingen.

#### *b. Bereik en groei*

- Voor meer leden is meer nodig dan alleen een MFC;
- Als een MFC het goed doet dan komen er wellicht leden van buiten Eerbeek (aanzuigende werking);
- Terug komen van verenigingen die nu verdwenen zijn uit Eerbeek.

#### *c. Samenwerking, organisatie en huisvesting*

- Goede organisatie van verenigingen is belangrijker dan een MFC. Maar, een faciliteit in de vorm van een MFC is wel goed om te hebben als stabiele basis. MFC is geen tovermiddel, maar wel een kans;



- Niet persé zoeken naar één gebouw. Welke organisaties kunnen elkaar versterken? Zet die bij elkaar. Dat kan ook in verschillende gebouwen op verschillende locaties;
  - Een MFC aan de rand van het dorp geeft minder overlast;
  - Een MFC aan de rand van het dorp maakt een scheiding van verkeersstromen beter mogelijk (voetgangers, fietsers en auto).
- d. Synergie met andere partijen, zoals de zorg en het bedrijfsleven*
- Mogelijkheid voor aansluiten professionele partijen biedt kans op kostendekkende begroting;
  - Wellicht combinatie met andere gezondheid-instanties (zoals huisarts of consultatiebureau);
  - Sponsoring wordt interessanter;
  - Bedrijfsleven (de papierindustrie). Met seminars, congressen en andere bijeenkomsten. Eerbeek ligt vrij centraal gelegen (slechts een uur vanaf Amsterdam en Utrecht) dus als een team van mensen (geen vrijwilligers) een MFC zou gaan exploiteren dan zou dat ook een regionaal aanzuigende werking hebben (meer mensen komen naar Eerbeek, blijven eten, blijven overnachten, etc)

## **Bedreigingen**

### *a. Grondhouding*

- Trekker. De vraag is of er voldoende ondernemerschap is om een MFC te bouwen en het succesvol te maken.

### *b. Synergie sociaal maatschappelijke en sportvoorzieningen*

- Kan alles samen gelet op de aard van voorzieningen? Ambiance? Botsende identiteiten?
- Signalen van inwoners via de dorpsraad: ouderen vinden het niet centraal gelegen. En vooral de bezoekers van culturele activiteiten hebben enige moeite om dit onder hetzelfde dak met sportactiviteiten onder te brengen. Een concertbezoeker wenst een andere ambiance dan een sportbezoeker.

### *c. Samenwerking, organisatie en huisvesting*

- Alles op één locatie? Of een clustering van voorzieningen op meer dan één locatie? ;
- Versnippering (bij meerdere locaties);
- Veldkantweg is niet centraal genoeg (bibliotheek);
- Potentieel elkaars concurrent in ruimte;
- Verdeling opbrengsten horeca/kantine;
- Gedeeltelijk opofferen identiteit;
- Potentiele overlast door verkeersdrukke en geluid indien MFC in het centrumgebied;
- Bij verhoging contributie: onbetaalbaar voor bepaalde leden;
- Moet wel alles aan de Veldkantweg? Alles wat SWB organiseert moet dat niet in het centrum? Sport en spel aan de Veldkantweg en andere sociale en maatschappelijke zaken moeten die niet in het centrum?
- MFC moet goed bereikbaar zijn voor sociaal maatschappelijke/culturele functies waarvoor in het centrum wel plek is te vinden;
- Veldkantweg wordt als donker ervaren.

**Bijlage 3.**  
**Overzicht onderzoekslocaties**

Locatie	Centrum	Beschikbare ruimte (maximaal)	MFC Totaal 23.870 m <sup>2</sup>	MFC Sport 23.530 m <sup>2</sup> MFC Cultureel 480 m <sup>2</sup>	MFC Centrum (binnensport / cultureel) 3.270 m <sup>2</sup>
Veldkantweg	Nee	95.000 m <sup>2</sup>	Mogelijk	MFC Sport Mogelijk	Onmogelijk
De Boehle	Nee	7.500 m <sup>2</sup>	Onmogelijk	MFC Sport onmogelijk	Mogelijk
Tjark Riks Centrum	Nee	2.600 m <sup>2</sup>	Onmogelijk	MFC Cultureel onmogelijk (uitbreiding)	Onmogelijk
Kerstenterrein	Ja	4.000 m <sup>2</sup>	Onmogelijk	MFC Cultureel mogelijk	Mogelijk
Stationsomgeving	Ja	Max. circa 4.400 m <sup>2</sup>	Onmogelijk	MFC Cultureel mogelijk	Mogelijk



## **Bijlage 4.**

### **Richtinggevend trends & ontwikkelingen maatschappelijk vastgoed**

Veranderingen in de samenleving in de afgelopen decennia hebben grote invloed op het gebruik van de maatschappelijke accommodaties. De bevolking wijzigt van samenstelling en dat betekent een verschuiving in de aard en gebruik van accommodaties. Leef- en denkwijzen van mensen ontwikkelen constant waardoor eisen aan bijvoorbeeld de leefomgeving veranderen. Ook zien we dat de scheiding tussen commercieel en maatschappelijk vastgoed vervaagt, waardoor het aanbod aan ontmoetingsruimte groeit en het lastiger is om voorzieningen te exploiteren. Tenslotte hebben een aantal verschuivingen plaatsgevonden in de verhouding tussen overheid en samenleving, waarop de gemeente moet inspelen. Deze trends en ontwikkelingen hebben effect op de ruimtevragen die op de gemeente afkomen, en vragen om een passende reactie in beleid en uitvoering.

#### **Demografische veranderingen**

In de gemeente Brummen verandert de bevolking van samenstelling, onder andere door krimp, waardoor het woon- en (maatschappelijke) accommodatie-aanbod zich moet blijven aanpassen. Het teruglopen van het aantal kinderen in de kernen heeft invloed op bijvoorbeeld de vraag naar specifieke accommodaties zoals basisscholen en kinderopvang. Maar ook de vergrijzing van de populatie heeft grote gevolgen. In combinatie met het gegeven dat steeds meer mensen in hun eigen huis oud worden, heeft dat bijvoorbeeld gevolgen voor de vraag naar ondersteuning en accommodaties op het gebied van zorg en welzijn. Opmerkelijk is dat ondanks de krimp van de bevolking een toename van het aantal huishoudens wordt verwacht. Dit komt door de verwachte sterke stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens.

#### **Toename van mobiliteit**

Daar komt bij dat de mobiliteit van een groot deel van de burgers sterk is toegenomen. Hierdoor wordt de keuzemogelijkheid voor het bezoeken van accommodaties onder andere op het gebied van onderwijs, sport en vrije tijd sterk vergroot. Veel burgers hebben meer dan ooit een actieradius die verder reikt dan de eigen buurt. Doordat mensen langer vitaal blijven, geldt dit zowel voor jongeren als voor senioren. Voor een beperkte groep met grotere zorgvraag blijft een beperkte fysieke afstand tot accommodaties een noodzaak. Het is bij beleidskeuzes belangrijk rekening te houden met deze groep mensen, zodat ook zij volwaardig kunnen blijven meedoen in de samenleving.

#### **Individualisering**

In aanvulling op bovenstaande ontwikkelingen is een trend van individualisering waarneembaar. Een van de gevolgen hiervan is dat men minder geneigd is zich langdurig te verbinden aan vrijwilligerstaken. Het aantal vrijwilligers neemt weliswaar niet af, maar men wenst een grotere mate van vrijheid in het bepalen van de tijdstippen waarop men maatschappelijk actief kan en wil zijn. De inzet is minder vanzelfsprekend en vluchtiger (kort verband vrijwilligerswerk). Ook de vaste betrokkenheid bij de maatschappelijke accommodaties in de directe omgeving neemt af. In combinatie met de toegenomen mobiliteit van mensen neemt het automatisme van bezoek en eigen inzet voor accommodaties over de jaren af. Tegelijkertijd is een ontwikkeling zichtbaar dat burgers zelf plannen maken voor hun kern en zelf verantwoordelijkheid nemen voor het in stand houden van een ontmoetingsplek of sportvoorziening. Dit past bij de transitie van verzorgingsstaat naar een participatie-samenleving; eigen kracht, eigen regie en zelfredzaamheid.

#### **Technologische veranderingen**

De informatiesamenleving waarin wij leven kenmerkt zich door enorme ontwikkelingen op het gebied van informatie- en communicatietechnologie. Op vrijwel elk moment kan iedereen contact hebben met anderen en over informatie beschikken, zowel privé als beroepsmatig. Van online spellen tot lotgenotencontact,

van gezondheidsvragen tot diagnostische hulp, van psychologisch advies tot recepten en persoonlijke begeleiding.

Waren de 'real life' dokters en de onderwijzers vroeger vanwege hun kennis nog de enige autoriteiten in hun vak, tegenwoordig is ook internet een bron van kennis en informatie. Meer dan ooit kunnen sociale contacten en dienstverlening plaatsvinden vanuit huis of dicht bij huis. Tegelijkertijd maakt internet het mensen mogelijk zich op allerlei gebieden te organiseren op basis van persoonlijke keuzes, zonder tussenkomst van instituten. Door deze ontwikkeling verandert de vraag naar fysieke ruimte, en neemt zij af doordat meer ontmoeting plaatsvindt in de eigen leefomgeving. Ook vindt een verschuiving plaats van vast naar flexibel gebruik, bijvoorbeeld bij de wijze waarop gewerkt wordt. Denk bijvoorbeeld aan flexplekken in combinatie met horeca.

#### Combineren van arbeid en zorg

Steeds meer mensen combineren arbeid met zorg voor kinderen en naasten. Het vinden van een juiste balans is echter niet altijd eenvoudig. Ouders willen steeds vaker werk en zorg combineren zonder veel geregeld en stress. Zij hebben daarom behoefte aan een aanbod van kwalitatief verantwoorde opvang voor hun kind, ook buiten de reguliere kantooruren. Een passend 'dagarrangement' met een sluitende keten van onderwijs, opvang en vrijetijdsvoorzieningen komt daaraan tegemoet.

Veel van de huidige accommodaties zijn daarop nog onvoldoende afgestemd. In zijn algemeenheid handelen burgers meer als consument waarbij de kwaliteitseisen veel hoger liggen dan vroeger. Aanbieders van maatschappelijke accommodaties stonden al onder druk, en krijgen steeds meer moeite om aan de hogere eisen te voldoen. Hier wordt reeds rekening mee gehouden, al blijft er een spanningsveld tussen enerzijds kwaliteit en duurzaamheid en anderzijds betaalbaarheid en laagdrempeligheid.

#### Onderlinge concurrentie en overaanbod

In de afgelopen decennia is in Nederland een groot netwerk aan maatschappelijke accommodaties ontstaan. De samenstelling daarvan is zeer divers en loopt uiteen van bijvoorbeeld gemeenschapshuizen tot commerciële zaalverhuur tot huiskamers in wooncomplexen. In de afgelopen jaren is het aanbod gegroeid doordat instellingen hun vastgoed 'open stellen' voor initiatieven van buiten. Op de particuliere markt wordt leegstaand vastgoed in het kader van leegstandsbeheer goedkoop aangeboden aan maatschappelijke functies. Daardoor ontstaan kansen voor sociaal-maatschappelijke initiatieven die nu gemakkelijker en goedkoper dan voorheen (al dan niet tijdelijk) gebruik kunnen maken van ruimte. Het draagt echter ook bij aan onderlinge concurrentie tussen initiatieven en accommodaties waardoor de levensvatbaarheid verder onder druk komt te staan. Leegstand is op die manier zowel een oplossing als een probleem. In de komende jaren neemt de leegstand naar verwachting verder toe.

#### Veranderingen relatie overheid – samenleving

In de afgelopen jaren heeft een aantal verschuivingen plaatsgevonden in de verhouding tussen overheid en samenleving. Als gevolg daarvan moet de gemeente een andere rol spelen; meer gelijkwaardig, als verbinder en werkend aan maatwerk om aan te sluiten bij individuele initiatieven. Van mensen wordt meer eigen verantwoordelijkheid en zelfredzaamheid verwacht (eigen kracht). Tegelijkertijd blijft de traditionele rol van de overheid als vangnet actueel, evenals de faciliterende, ondersteunende rol. Buiten de overheid om ontplooiën mensen steeds vaker diverse initiatieven, zeker in de eigen omgeving; er is een doe-democratie ontstaan. Mensen willen samen zaken aanpakken. Ook in protest, saamhorigheid of via crowdsourcing tonen mensen betrokkenheid. Om iets te bereiken kun je als overheid steeds vaker het best bij burgeracties aansluiten en bijdragen mogelijk maken. Dat vraagt om zowel overheidsparticipatie als burgerparticipatie. Dit betekent een nieuwe rol voor de gemeente, waarbij meer maatwerk wordt gevraagd. De overheid kan als regisseur of facilitator partijen verbinden en de voorwaarden scheppen om bepaalde initiatieven verder te helpen ontwikkelen.



## RO groep

van waardevol

● naar waardevast



### **Bijlage 5. Ruimteprogramma's**

MFC Totaal				
Algemeen	Aantal	m² nvo	totaal m² nvo	totaal m² bvo
Hoofdentree - ontvangst MFC	1	15	15	20
Beheerdersruimte	1	10	10	13
Toilet dames (centraal)	3	6	18	23 <i>Sanitaire units verspreid door gebouw, n.f.b.</i>
Toilet heren (centraal)	3	6	18	23 <i>Sanitaire units verspreid door gebouw, n.f.b.</i>
Toilet - douche MIVA (centraal)	2	5	10	13 <i>Sanitaire units verspreid door gebouw, n.f.b.</i>
Containerruimte	1	5	5	7
Werkkast	3	5	15	20
Technische ruimten	1	15	15	20 <i>Aanname, separaat uit te werken</i>
<i>Subtotaal</i>				138
<b>Subtotaal (afgerond)</b>				<b>140</b>
Binnensport	Aantal	m² nvo	totaal m² nvo	totaal m² bvo
Sportvloer sporthal (Type C2: 28x48x7)	1	1500	1500	1.950
Kleedruimte, inclusief douches	4	40	160	208 <i>Wens van Spiker voor 6 kleedlokalen opvangen bij buitensport</i>
Scheidsrechtvaardersruimte	2	10	20	26
Berging toestellen en verenigingen	1	150	150	195
EHBO-ruimte, wedstrijdleiding	1	15	15	20
<i>Subtotaal</i>				2.399
<b>Subtotaal (afgerond)</b>				<b>2.400</b>
Buitensport	Aantal	m² nvo	totaal m² nvo	totaal m² bvo
Horeca / Kantine / Ontmoeting / Activiteiten	1	200	200	260 <i>Inclusief keuken</i>
Bestuurskamer	1	20	20	26 <i>Tevens werkplek Sportkompas</i>
Kleedruimte, inclusief douches	12	40	480	624
Scheidsrechtvaardersruimte	2	10	20	26
Berging voetbalvereniging	1	40	40	52
<i>Subtotaal</i>				988
<b>Subtotaal (afgerond)</b>				<b>990</b>
Sociaal-Cultureel	Aantal	m² nvo	totaal m² nvo	totaal m² bvo
Grote zaal	1	120	120	156
Drie leslokalen	3	30	90	117
Berging/opslag verenigingen	1	50	50	65
<i>Subtotaal</i>				338
<b>Subtotaal (afgerond)</b>				<b>340</b>
Totaal				totaal m² bvo
<i>Subtotaal</i>				3.862
<b>Subtotaal (afgerond)</b>				<b>3.870</b>
Minimum footprint				3.524 <i>Binnensport, buitensport, algemeen</i>
<b>Subtotaal (afgerond)</b>				<b>3.530</b>
Buitenruimte sport	Aantal		omvang	totaal
Voetbalvelden gras	5		6.400	32.000
Voetbalvelden kunstgras	3		6.400	19.200

MFC Sport					
Algemeen	Aantal	m² nvo	totaal m² nvo	totaal m² bvo	
Hoofdentree - ontvangst MFC	1	15	15	20	
Beheerdersruimte	1	10	10	13	
Toilet dames (centraal)	3	6	18	23	Sanitaire units verspreid door gebouw, n.f.b.
Toilet heren (centraal)	3	6	18	23	Sanitaire units verspreid door gebouw, n.f.b.
Toilet - douche MVA (centraal)	2	5	10	13	Sanitaire units verspreid door gebouw, n.f.b.
Containerruimte	1	5	5	7	
Werkkast	3	5	15	20	
Technische ruimten	1	15	15	20	Aanname, separaat uit te werken
<i>Subtotaal</i>				138	
<b>Subtotaal (afgerond)</b>				<b>140</b>	
Binnensport	Aantal	m² nvo	totaal m² nvo	totaal m² bvo	
Sportvloer sporthal (type C2: 28x48x7)	1	1500	1500	1.950	
Kleedruimte, inclusief douches	4	40	160	208	Wens van Spiker voor 6 kleedlokalen opvangen bij buitensport
Scheidsrechtersruimte	2	10	20	26	
Berging toestellen en verenigingen	1	150	150	195	
EHBO-ruimte, wedstrijdleiding	1	15	15	20	
<i>Subtotaal</i>				2.399	
<b>Subtotaal (afgerond)</b>				<b>2.400</b>	
Buitensport	Aantal	m² nvo	totaal m² nvo	totaal m² bvo	
Horeca / Kantine / Ontmoeting / Activiteiten	1	200	200	260	Inclusief keuken
Bestuurskamer	1	20	20	26	Tevens werkplek Sportkompas
Kleedruimte, inclusief douches	12	40	480	624	
Scheidsrechtersruimte	2	10	20	26	
Berging voetbalvereniging	1	40	40	52	
<i>Subtotaal</i>				988	
<b>Subtotaal (afgerond)</b>				<b>990</b>	
Totaal				totaal m² bvo	
Minimum footprint				3.524	Binnensport, buitensport, algemeen
<b>Subtotaal (afgerond)</b>				<b>3.530</b>	
Buitenruimte sport	Aantal		omvang	totaal	
Voetbalvelden gras	5		6.400	32.000	
Voetbalvelden kunstgras	3		6.400	19.200	20.000

MFC Cultuur					
Algemeen	Aantal	m² nvo	totaal m² nvo	totaal m² bvo	
Hoofdentree - ontvangst MFC	1	15	15	20	
Beheerdersruimte	1	10	10	13	
Toilet dames (centraal)	3	6	18	23	Sanitaire units verspreid door gebouw, n.f.b.
Toilet heren (centraal)	3	6	18	23	Sanitaire units verspreid door gebouw, n.f.b.
Toilet - douche MVA (centraal)	2	5	10	13	Sanitaire units verspreid door gebouw, n.f.b.
Containerruimte	1	5	5	7	
Werkkast	3	5	15	20	
Technische ruimten	1	15	15	20	Aanname, separaat uit te werken
<i>Subtotaal</i>				138	
<b>Subtotaal (afgerond)</b>				<b>140</b>	
Sociaal-Cultureel	Aantal	m² nvo	totaal m² nvo	totaal m² bvo	
Grote zaal	1	120	120	156	
Drie leslokalen	3	30	90	117	39
Berging/opslag verenigingen	1	50	50	65	
<i>Subtotaal</i>				338	
<b>Subtotaal (afgerond)</b>				<b>340</b>	
Totaal				totaal m² bvo	
<i>Subtotaal</i>				476	
<b>Subtotaal (afgerond)</b>				<b>480</b>	

MFC Centrum					
Algemeen	Aantal	m <sup>2</sup> nvo	totaal m <sup>2</sup> nvo	totaal m <sup>2</sup> bvo	
Hoofdentree - ontvangst MFC	1	15	15	20	
Beheerdersruimte	1	10	10	13	
Toilet dames (centraal)	3	6	18	23	Sanitaire units verspreid door gebouw, n.f.b.
Toilet heren (centraal)	3	6	18	23	Sanitaire units verspreid door gebouw, n.f.b.
Toilet - douche MIVA (centraal)	2	5	10	13	Sanitaire units verspreid door gebouw, n.f.b.
Containerruimte	1	5	5	7	
Werkkast	3	5	15	20	
Technische ruimten	1	15	15	20	Aanname, separaat uit te werken
<i>Subtotaal</i>				138	
<b><i>Subtotaal (afgerond)</i></b>				<b>140</b>	
Binnensport	Aantal	m <sup>2</sup> nvo	totaal m <sup>2</sup> nvo	totaal m <sup>2</sup> bvo	
Horeca / Kantine / Ontmoeting / Activiteiten	1	200	200	260	Inclusief keuken
Bestuurskamer	1	20	20	26	Tevens werkplek Sportkompas
Sportvloer sporthal (type C2: 28x48x7)	1	1500	1500	1.950	
Kleedruimte, inclusief douches	6	40	240	312	Wens van Spiker voor 6 kleedlokalen verwerkt
Scheidsrechtersruimte	2	10	20	26	
Berging toestellen en verenigingen	1	150	150	195	
EHBO-ruimte, wedstrijdleiding	1	15	15	20	
<i>Subtotaal</i>				2.789	
<b><i>Subtotaal (afgerond)</i></b>				<b>2.790</b>	
Sociaal-Cultureel	Aantal	m <sup>2</sup> nvo	totaal m <sup>2</sup> nvo	totaal m <sup>2</sup> bvo	
Grote zaal	1	120	120	156	
Drie leslokalen	3	30	90	117	
Berging/opslag verenigingen	1	50	50	65	
<i>Subtotaal</i>				338	
<b><i>Subtotaal (afgerond)</i></b>				<b>340</b>	
Totaal				totaal m <sup>2</sup> bvo	
<i>Subtotaal</i>				3.264	
<b><i>Subtotaal (afgerond)</i></b>				<b>3.270</b>	
Minimum footprint				2.926	Binnensport, buitensport, algemeen
<b><i>Subtotaal (afgerond)</i></b>				<b>2.930</b>	





# RO groep

van waardevol

naar waardevast



## Bijlage 6. Kostenramingen

**Projectonderdeel:** MFC Eerbeek  
**Projectnummer:**  
**Projectomschrijving:** Scenario MFC Totaal  
**Datum:** 9 juli 2019  
**Aangepast: dd:**  
**Prijspeil:** 1 januari 2019



Uitgangspunt kostenstelling:  
De bestaande parkeergelegenheden voor auto's en fietsen worden hergebruikt.  
Er is geen rekening gehouden met de aanwezigheid van asbest of bodemverontreiniging.

Code	Omschrijving	% van STK	Totaal	BTW 21%	Totaal incl. BTW	Toelichting
<b>3.1</b>	<b>Grondkosten</b>	<b>per m2 BVO % Sliko</b>				
3.1.1	Verwerkingen	Niet van toepassing				
3.1.2	Overdrachtsbelasting	Niet van toepassing				
3.1.3	Notariskosten	Niet van toepassing				
3.1.4	Kosten bij verwerving	Niet van toepassing				
3.1.5	Kadastrale kosten	Niet van toepassing				
3.1.6	Vergoedingen en schadeloosstellingen	Niet van toepassing				
3.1.7	Ontsluiting terrein	Niet van toepassing				
3.1.8	Infrastructuurle voorzieningen	Niet van toepassing				
3.1.9	Omleggen van leidingen	stelpost € 10.000,00	€ 10.000	€ 2.100	€ 12.100	
3.1.10	Sloopkosten terrein/gebouw + dichtzetten	Niet van toepassing				
3.1.11	Bouwwijp maken terrein	Niet van toepassing				
3.1.12	Abestsanering	PM				
3.1.13	Rentekosten grond	Niet van toepassing				
	<b>Totale grondkosten</b>	<b>0% van STK</b>	<b>€ 10.000</b>	<b>€ 2.100</b>	<b>€ 12.100</b>	
<b>3.2</b>	<b>Bouwkosten INDICATIEF op basis van kengetallen</b>	<b>per m2 BVO % Sliko</b>				
3.2.1	<b>Bouwkosten basis</b>					
1	Algemeen (gebouwtype sportcentrum)	140 m2 bvo	€ 1.590,02	€ 222.603	€ 46.747	€ 269.349
2	Binnensport (gebouwtype sportcentrum)	2400 m2 bvo	€ 1.590,02	€ 3.816.048	€ 801.370	€ 4.617.418
3	Sociaal-cultureel (gebouwtype buurthuis)	340 m2 bvo	€ 1.501,46	€ 510.496	€ 107.204	€ 617.701
	<b>Totaal bouwkosten conform regionale index Gelderland</b>		<b>€ 4.549.147</b>	<b>€ 955.321</b>	<b>€ 5.504.468</b>	
3.2.5	<b>Terrein</b>					
1	Fietsen en scooterstalling: reeds aanwezig		€ -	€ -	€ -	
2	Parkeerplaatsen: reeds aanwezig		€ -	€ -	€ -	
3	Herstelling terreinaanleg na bouwwerken	stelpost € 10.000,00	€ 10.000	€ 2.100	€ 12.100	
	<b>Totaal terrein</b>		<b>€ 10.000</b>	<b>€ 2.100</b>	<b>€ 12.100</b>	
	<b>Totale bouwkosten</b>	<b>72% van STK</b>	<b>€ 4.559.147</b>	<b>€ 957.421</b>	<b>€ 5.516.568</b>	
<b>3.3</b>	<b>Inrichtingskosten</b>	<b>per m2 BVO % Sliko</b>				
3.3.1	Vaste inrichting	In bouwkosten	€ -	€ -	€ -	
3.3.2	Losse inventaris	Buiten bouwkostenbudget	€ -	€ -	€ -	
3.3.3	Terreininrichting losse inrichting en dergelijke	In bouwkosten	€ -	€ -	€ -	
3.3.4	Hardware	Buiten bouwkostenbudget	€ -	€ -	€ -	
3.3.5	Overig		€ -	€ -	€ -	
	<b>Totale inrichtingskosten</b>	<b>0% van STK</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	
<b>3.4</b>	<b>Vorbereidings- en begeleidingskosten</b>	<b>per m2 BVO % Sliko</b>				
3.4.1	Projectmanagement bouw	Vanaf ontwerp t/m realisatie	2,00% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 91.183	€ 19.148	€ 110.331
3.4.2	Programma van Eisen	Separaat	0,30% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 13.677	€ 2.872	€ 16.550
3.4.3	Architect		5,50% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 250.753	€ 52.658	€ 303.411
3.4.4	Stedebouwkundigen	Niet van toepassing		€ -	€ -	
3.4.5	Directievoering - Toezicht tijdens de bouw		2,50% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 113.979	€ 23.936	€ 137.914
3.4.6	Bouwkostenmanagement	Niet van toepassing		€ -	€ -	
3.4.7	Advieskosten installaties		2,00% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 91.183	€ 19.148	€ 110.331
3.4.8	Advieskosten brandveiligheid		0,25% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 11.398	€ 2.394	€ 13.791
3.4.9	Advieskosten constructeur		1,00% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 45.591	€ 9.574	€ 55.166
3.4.10	Advieskosten huinarchitect	Via architect		€ -	€ -	
3.4.11	Advieskosten binnenhuisarchitect	Via architect		€ -	€ -	
3.4.12	Advieskosten bouw fysica		0,25% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 11.398	€ 2.394	€ 13.791
3.4.13	Advieskosten themische adviseur	Inclusief		€ -	€ -	
3.4.14	Advieskosten asbestonderzoek	Niet van toepassing		€ -	€ -	
3.4.15	Advieskosten monumentaal historisch onderzoek	Niet van toepassing		€ -	€ -	
3.4.16	Inmeten pand/terrein	Via architect digitaal		€ -	€ -	
3.4.17	Opname belendingen		0,08% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 3.500	€ 735	€ 4.235
3.4.18	Makelaarskosten	Niet van toepassing		€ -	€ -	
3.4.19	Advieskosten diverse (o.a. Opstellen ruimtelijke onderbouwing art. 19.2 proc. WRO: inclusief noodzakelijke		0,50% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 22.796	€ 4.787	€ 27.583
3.4.20	Grondmechanisch bodemonderzoek	Stelpost	0,08% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 3.500	€ 735	€ 4.235
3.4.21	Milieu-onderzoek bodemgesteldheid	Stelpost	0,11% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 5.000	€ 1.050	€ 6.050
3.4.22	Verschotten	5% van de advieskosten	0,73%	€ 33.198	€ 6.972	€ 40.169
3.4.23	Gemeentelijke apparaatskosten, totale looptijd 36 maanden, gemiddeld 12 uur per maand		0,71% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 32.400	€ 6.804	€ 39.204
	<b>Totaal voorbereidings- en begeleidingskosten</b>	<b>11% van STK</b>	<b>€ 729.556</b>	<b>€ 153.207</b>	<b>€ 882.763</b>	uurtarief € 75
		16,00% v/d bouw- & inrichtingskosten				
<b>3.5</b>	<b>Heffingen</b>	<b>per m2 BVO % Sliko</b>				
3.5.1	Leges - WMC	2%	€ 91.183	€ -	€ 91.183	Aanname 2%, geen BTW
3.5.2	Overige Gemeentelijke kosten en onderzoeken	Nader te bepalen				
3.5.3	Precair / inritvergunning	Precair aanname	€ 5.000	€ 1.050	€ 6.050	
3.5.4	Lozingskosten	Niet van toepassing				
3.5.5	Aansluitkosten nutsbedrijven	aanname	€ 50.000	€ 10.500	€ 60.500	
3.5.6	Parkeer bijdrage	Niet van toepassing				
3.5.7	Bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen	Niet van toepassing				
	<b>Totaal heffingen</b>	<b>2% van STK</b>	<b>€ 146.183</b>	<b>€ 11.550</b>	<b>€ 157.733</b>	
<b>3.6</b>	<b>Verzekeringen</b>	<b>per m2 BVO % Sliko</b>				
3.6.1	Car verzekering	In bouwkosten	€ -	€ -	€ -	
	<b>Totaal verzekeringen</b>	<b>0% van STK</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	
<b>3.7</b>	<b>Rente tijdens de bouw</b>	<b>per m2 BVO % Sliko</b>				
3.7.1	Rentekosten voorbereidingsfase	Niet opgenomen	€ -	€ -	€ -	
3.7.2	Rentekosten uitvoeringsfase	Niet opgenomen	€ -	€ -	€ -	
3.7.3	Rentekosten bedrijfskapitaal	Niet opgenomen	€ -	€ -	€ -	
	<b>Totaal rente tijdens de bouw</b>	<b>0% van STK</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	
<b>3.8</b>	<b>Reservering totale werk</b>	<b>per m2 BVO % Sliko</b>				
3.8.1	Loon- en prijswijzigingen van peildatum tot start bouw	Aanname 4% per jaar	€ 423.896	€ 89.018	€ 512.914	2 jaar aanlooptijd
3.8.2	Loon- en prijswijzigingen tijdens de bouw	Aanname 4% per jaar	€ 211.948	€ 44.509	€ 256.457	1 jaar bouwtijd
3.8.3	Programma- en bestekwijzigingen	Niet opgenomen	€ -	€ -	€ -	
3.8.4	POST onvoorzien	5% excl. loon- & prijsstijgingen	€ 264.935	€ 55.636	€ 320.572	
3.8.5	Planschade	Niet van toepassing	€ -	€ -	€ -	
3.8.6	Subsidies	Nader te bepalen	€ -	€ -	€ -	
3.8.7	Ontwikkelkosten	Niet van toepassing	€ -	€ -	€ -	
	<b>Totaal reservering totale werk</b>	<b>14% van STK</b>	<b>€ 900.780</b>	<b>€ 189.164</b>	<b>€ 1.089.943</b>	
<b>3.9</b>	<b>Aanloopkosten</b>	<b>per m2 BVO % Sliko</b>				
3.9.1	Opname belendingen	in bouwkosten	€ -	€ -	€ -	
3.9.2	Kosten eerste paal, kaptaal, opening		€ 5.000	€ 1.050	€ 6.050	
3.9.3	Schoonmaakkosten voor 1e opening	Stelpost	€ 7.500	€ 1.575	€ 9.075	
3.9.4	Plan schade kosten	Niet van toepassing	€ -	€ -	€ -	
3.9.5	Verhuiskosten	Niet van toepassing	€ -	€ -	€ -	
	<b>Totaal aanloopkosten</b>	<b>0% van STK</b>	<b>€ 12.500</b>	<b>€ 2.625</b>	<b>€ 15.125</b>	
	<b>Totaal investeringskosten</b>	<b># 100% excl. BTW</b>	<b>€ 6.358.166</b>	<b>€ 1.316.066</b>	<b>€ 7.674.232</b>	

Recapitulatie		% Sliko	Totaal	BTW 21%	Totaal incl. BTW
<b>3.1</b>	<b>Grondkosten</b>	0,16%	€ 10.000	€ 2.100	€ 12.100
<b>3.2</b>	<b>Bouwkosten</b>	71,71%	€ 4.559.147	€ 957.421	€ 5.516.568
<b>3.3</b>	<b>Inrichtingskosten</b>	0,00%	€ -	€ -	€ -
<b>3.4</b>	<b>Vorbereidings- en begeleidingskosten</b>	11,47%	€ 729.556	€ 153.207	€ 882.763
<b>3.5</b>	<b>Heffingen</b>	2,30%	€ 146.183	€ 11.550	€ 157.733
<b>3.6</b>	<b>Verzekeringen</b>	0,00%	€ -	€ -	€ -
<b>3.7</b>	<b>Rente tijdens de bouw</b>	0,00%	€ -	€ -	€ -
<b>3.8</b>	<b>Reservering totale werk</b>	14,17%	€ 900.780	€ 189.164	€ 1.089.943
<b>3.9</b>	<b>Aanloopkosten</b>	0,20%	€ 12.500	€ 2.625	€ 15.125
	<b>Totaal investeringskosten</b>	<b>100,00%</b>	<b>€ 6.358.166</b>	<b>€ 1.316.066</b>	<b>€ 7.674.232</b>

**Projectonderdeel:** MFC Eerbeek  
**Projectnummer:**  
**Projectomschrijving:** Scenario MFC Totaal  
**Datum:** 9 juli 2019  
**Aangepast: dd**  
**Prijspeil:** 1 januari 2019



Uitgangspunt kostenstelling:  
De bestaande parkeergelegenheden voor auto's en fietsen worden hergebruikt.  
Er is geen rekening gehouden met de aanwezigheid van asbest of bodemverontreiniging.

Code	Omschrijving	% van STK	Totaal	BTW 21%	Totaal incl. BTW	Toelichting
<b>3.1</b>	<b>Grondkosten</b>	<b>per m2 BVO % Stiko</b>				
3.1.1	Verwerkingen	Niet van toepassing				
3.1.2	Overdrachtsbelasting	Niet van toepassing				
3.1.3	Notariskosten	Niet van toepassing				
3.1.4	Kosten bij verwerving	Niet van toepassing				
3.1.5	Kadastrale kosten	Niet van toepassing				
3.1.6	Vergoedingen en schadeloosstellingen	Niet van toepassing				
3.1.7	Ontsluiting terrein	Niet van toepassing				
3.1.8	Infrastructuurle voorzieningen	Niet van toepassing				
3.1.9	Omleggen van leidingen	Niet van toepassing				
3.1.10	Sloopkosten terrein/gebouw + dichtzetten	Niet van toepassing				
3.1.11	Bouwrijp maken terrein	Niet van toepassing				
3.1.12	Abestsanering	Niet van toepassing				
3.1.13	Rentekosten grond	Niet van toepassing				
	<b>Totale grondkosten</b>	<b>0% van STK</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	
<b>3.2</b>	<b>Bouwkosten INDICATIEF op basis van kengetallen</b>	<b>per m2 BVO % Stiko</b>	<b>Totaal</b>	<b>BTW</b>	<b>Totaal incl. BTW</b>	
3.2.1	<b>Bouwkosten basis</b>					
1	Algemeen (gebuwtype buurthuis)	140 m2 bvo	€ 1.501,46	€ 210.204	€ 44.143	€ 254.347
2	Sociaal-cultureel (gebuwtype buurthuis)	340 m2 bvo	€ 1.501,46	€ 510.496	€ 107.204	€ 617.701
	<b>Totaal bouwkosten conform regionale index Gelderland</b>		<b>€ 720.701</b>	<b>€ 151.347</b>	<b>€ 872.048</b>	
3.2.5	<b>Terrein</b>					
1	Fietsen en scooterstalling: reeds aanwezig		€ -	€ -	€ -	
2	Parkeerplaatsen: reeds aanwezig		€ -	€ -	€ -	
3	Herstelling terreinaanleg na bouwwerken	stelpost	€ 10.000,00	€ 5.000	€ 1.050	€ 6.050
	<b>Totaal terrein</b>		<b>€ 5.000</b>	<b>€ 1.050</b>	<b>€ 6.050</b>	
	<b>Totale bouwkosten</b>	<b>68% van STK</b>	<b>€ 725.701</b>	<b>€ 152.397</b>	<b>€ 878.098</b>	
<b>3.3</b>	<b>Inrichtingskosten</b>	<b>per m2 BVO % Stiko</b>	<b>Totaal</b>	<b>BTW</b>	<b>Totaal incl. BTW</b>	
3.3.1	Vaste inrichting	In bouwkosten	€ -	€ -	€ -	
3.3.2	Losse inventaris	Buiten bouwkostenbudget	€ -	€ -	€ -	
3.3.3	Terreininrichting losse inrichting en dergelijke	In bouwkosten	€ -	€ -	€ -	
3.3.4	Hardware	Buiten bouwkostenbudget	€ -	€ -	€ -	
3.3.5	Overig		€ -	€ -	€ -	
	<b>Totale inrichtingskosten</b>	<b>0% van STK</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	
<b>3.4</b>	<b>Vorbereidings- en begeleidingskosten</b>	<b>per m2 BVO % Stiko</b>	<b>Totaal</b>	<b>BTW</b>	<b>Totaal incl. BTW</b>	
3.4.1	Projectmanagement bouw	Vanaf ontwerp t/m realisatie	2,00% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 14.514	€ 3.048	€ 17.562
3.4.2	Programma van Eisen	Separaat	0,30% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 2.177	€ 457	€ 2.634
3.4.3	Architect		5,50% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 39.914	€ 8.382	€ 48.295
3.4.4	Stedebouwkundigen	Niet van toepassing		€ -	€ -	
3.4.5	Directievoering - Toezicht tijdens de bouw	Partieel toezicht	2,50% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 18.143	€ 3.810	€ 21.952
3.4.6	Bouwkostenmanagement	Niet van toepassing		€ -	€ -	
3.4.7	Advieskosten installaties		2,00% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 14.514	€ 3.048	€ 17.562
3.4.8	Advieskosten brandveiligheid		0,25% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 1.814	€ 381	€ 2.195
3.4.9	Advieskosten constructeur		1,00% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 7.257	€ 1.524	€ 8.781
3.4.10	Advieskosten tuinarchitect	Via architect		€ -	€ -	
3.4.11	Advieskosten binnenhuisarchitect	Via architect		€ -	€ -	
3.4.12	Advieskosten bouwfysica		0,25% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 1.814	€ 381	€ 2.195
3.4.13	Advieskosten thermische adviseur	Inclusief		€ -	€ -	
3.4.14	Advieskosten asbestonderzoek	Niet van toepassing		€ -	€ -	
3.4.15	Advieskosten monumentaal historisch onderzoek	Niet van toepassing		€ -	€ -	
3.4.16	Inmeten pand/terrein	Via architect digitaal		€ -	€ -	
3.4.17	Opname belendingen		0,21% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 1.500	€ 315	€ 1.815
3.4.18	Makelaarskosten	Niet van toepassing		€ -	€ -	
3.4.19	Advieskosten diverse (o.a. Opstellen ruimtelijke onderbouwing art. 19.2 proc. WRO: inclusief noodzakelijke)		0,50% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 3.629	€ 762	€ 4.390
3.4.20	Grondmechanisch bodemonderzoek	Stelpost		€ 1.500	€ 315	€ 1.815
3.4.21	Milieu-onderzoek bodemgesteldheid	Stelpost		€ 2.000	€ 420	€ 2.420
3.4.22	Verschotten	5% van de advieskosten		€ 5.439	€ 1.142	€ 6.581
3.4.23	Gemeentelijke apparaatskosten, totale looptijd 24 maanden, gemiddeld 4 uur per maand		0,99% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 7.200	€ 1.512	€ 8.712
	<b>Totaal voorbereidings- en begeleidingskosten</b>	<b>11% van STK</b> 16,73% v/d bouw- & inrichtingskosten	<b>€ 121.414</b>	<b>€ 25.497</b>	<b>€ 146.911</b>	uurtarief € 75
<b>3.5</b>	<b>Heffingen</b>	<b>per m2 BVO % Stiko</b>	<b>Totaal</b>	<b>BTW</b>	<b>Totaal incl. BTW</b>	
3.5.1	Leges - WMC	2%	€ 14.514	€ -	€ 14.514	Aanname 2%, geen BTW
3.5.2	Overige Gemeentelijke kosten en onderzoeken	Nader te bepalen				
3.5.3	Precair / initvergunning	Precair aanname	€ 5.000	€ 1.050	€ 6.050	
3.5.4	Lazingskosten	Niet van toepassing				
3.5.5	Aansluitkosten nutsbedrijven	aanname	€ 50.000	€ 10.500	€ 60.500	
3.5.6	Parkeer bijdrage	Niet van toepassing				
3.5.7	Bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen	Niet van toepassing				
	<b>Totaal heffingen</b>	<b>7% van STK</b>	<b>€ 69.514</b>	<b>€ 11.550</b>	<b>€ 81.064</b>	
<b>3.6</b>	<b>Verzekeringen</b>	<b>per m2 BVO % Stiko</b>	<b>Totaal</b>	<b>BTW</b>	<b>Totaal incl. BTW</b>	
3.6.1	Car verzekering	In bouwkosten	€ -	€ -	€ -	
	<b>Totaal verzekeringen</b>	<b>0% van STK</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	
<b>3.7</b>	<b>Rente tijdens de bouw</b>	<b>per m2 BVO % Stiko</b>	<b>Totaal</b>	<b>BTW</b>	<b>Totaal incl. BTW</b>	
3.7.1	Rentekosten voorbereidingsfase	Niet opgenomen	€ -	€ -	€ -	
3.7.2	Rentekosten uitvoeringsfase	Niet opgenomen	€ -	€ -	€ -	
3.7.3	Rentekosten bedrijfskapitaal	Niet opgenomen	€ -	€ -	€ -	
	<b>Totaal rente tijdens de bouw</b>	<b>0% van STK</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	
<b>3.8</b>	<b>Reservering totale werk</b>	<b>per m2 BVO % Stiko</b>	<b>Totaal</b>	<b>BTW</b>	<b>Totaal incl. BTW</b>	
3.8.1	Loon- en prijswijzigingen van peildatum tot start bouw	Aanname 4% per jaar	€ 67.769	€ 14.232	€ 82.001	2 jaar aanlooptijd
3.8.2	Loon- en prijswijzigingen tijdens de bouw	Aanname 4% per jaar	€ 33.885	€ 7.116	€ 41.000	1 jaar bouwtijd
3.8.3	Programma- en bestekwijzigingen	Niet opgenomen	€ -	€ -	€ -	
3.8.4	POST onvoorzien	5% excl. loon- & prijsstijgingen	€ 42.356	€ 8.895	€ 51.250	
3.8.5	Planschade	Niet van toepassing	€ -	€ -	€ -	
3.8.6	Subsidies	Nader te bepalen	€ -	€ -	€ -	
3.8.7	Ontwikkelkosten	Niet van toepassing	€ -	€ -	€ -	
	<b>Totaal reservering totale werk</b>	<b>14% van STK</b>	<b>€ 144.010</b>	<b>€ 30.242</b>	<b>€ 174.252</b>	
<b>3.9</b>	<b>Aanloopkosten</b>	<b>per m2 BVO % Stiko</b>	<b>Totaal</b>	<b>BTW</b>	<b>Totaal incl. BTW</b>	
3.9.1	Opname belendingen	In bouwkosten	€ -	€ -	€ -	
3.9.2	Kosten eerste paal, kapfoel, opening		€ 1.500	€ 315	€ 1.815	
3.9.3	Schoonmaakkosten voor 1e opening	Stelpost	€ 1.500	€ 315	€ 1.815	
3.9.4	Plan schade kosten	Niet van toepassing	€ -	€ -	€ -	
3.9.5	Verhuiskosten	Niet van toepassing	€ -	€ -	€ -	
	<b>Totaal aanloopkosten</b>	<b>0% van STK</b>	<b>€ 3.000</b>	<b>€ 630</b>	<b>€ 3.630</b>	
	<b>Totaal investeringskosten</b>	<b>#</b>	<b>€ 1.063.638</b>	<b>€ 220.316</b>	<b>€ 1.283.954</b>	

Recapitulatie	% Stiko	Totaal	BTW 21%	Totaal incl. BTW
<b>3.1 Grondkosten</b>	0,00%	€ -	€ -	€ -
<b>3.2 Bouwkosten</b>	68,23%	€ 725.701	€ 152.397	€ 878.098
<b>3.3 Inrichtingskosten</b>	0,00%	€ -	€ -	€ -
<b>3.4 Vorbereidings- en begeleidingskosten</b>	11,41%	€ 121.414	€ 25.497	€ 146.911
<b>3.5 Heffingen</b>	6,54%	€ 69.514	€ 11.550	€ 81.064
<b>3.6 Verzekeringen</b>	0,00%	€ -	€ -	€ -
<b>3.7 Rente tijdens de bouw</b>	0,00%	€ -	€ -	€ -
<b>3.8 Reservering totale werk</b>	13,54%	€ 144.010	€ 30.242	€ 174.252
<b>3.9 Aanloopkosten</b>	0,28%	€ 3.000	€ 630	€ 3.630
<b>Totaal investeringskosten</b>	100,00%	€ 1.063.638	€ 220.316	€ 1.283.954

**Berekening Investeringskosten**  
volgens NEN 2631

op basis van kostengetallen Bouwkostenkompas

**Projectonderdeel:** MFC Eerbeek  
**Projectnummer:**  
**Projectomschrijving:** Scenario MFC Totaal  
**Datum:** 9 juli 2019  
**Aangepast: dd**  
**Prijspeil:** 1 januari 2019



Uitgangspunt kostenstelling:  
De bestaande parkeergelegenheden voor auto's en fietsen worden hergebruikt.  
Er is geen rekening gehouden met de aanwezigheid van asbest of bodemverontreiniging.

Code	Omschrijving	% van STK	Totaal	BTW 21%	Totaal incl. BTW	Toelichting
<b>3.1</b>	<b>Grondkosten</b>	<b>per m2 BVO % Sliko</b>				
3.1.1	Verwerkingen	Niet van toepassing				
3.1.2	Overdrachtsbelasting	Niet van toepassing				
3.1.3	Notariskosten	Niet van toepassing				
3.1.4	Kosten bij verwerving	Niet van toepassing				
3.1.5	Kadastrale kosten	Niet van toepassing				
3.1.6	Vergoedingen en schadeloosstellingen	Niet van toepassing				
3.1.7	Ontsluiting terrein	Niet van toepassing				
3.1.8	Infrastructuurle voorzieningen	Niet van toepassing				
3.1.9	Omleggen van leidingen	€ 10.000,00	€ 10.000	€ 2.100	€ 12.100	
3.1.10	Sloopkosten terrein/gebouw + dichtzetten	Niet van toepassing				
3.1.11	Bouwrijp maken terrein	Niet van toepassing				
3.1.12	Abestsanering	PM				
3.1.13	Rentekosten grond	Niet van toepassing				
	<b>Totale grondkosten</b>	<b>0% van STK</b>	<b>€ 10.000</b>	<b>€ 2.100</b>	<b>€ 12.100</b>	
<b>3.2</b>	<b>Bouwkosten INDICATIEF op basis van kengetallen</b>	<b>per m2 BVO % Sliko</b>				
3.2.1	<b>Bouwkosten basis</b>					
1	Algemeen (gebouwtype gymzaal)	140 m2 bvo	€ 1.529,46	€ 214.124	€ 44.966	€ 259.091
2	Binnensport (gebouwtype gymzaal)	2400 m2 bvo	€ 1.529,46	€ 3.670.704	€ 770.848	€ 4.441.552
3	Buitensport (gebouwtype kleed- en kantineruimte)	990 m2 bvo	€ 1.307,20	€ 1.294.128	€ 271.767	€ 1.565.895
	<b>Totaal bouwkosten conform regionale index Gelderland</b>		<b>€ 5.178.956</b>	<b>€ 1.087.581</b>	<b>€ 6.266.537</b>	
3.2.5	<b>Terrein</b>					
1	Fietsen en scooterstalling: reeds aanwezig		€ -	€ -	€ -	
2	Parkeerplaatsen: reeds aanwezig		€ -	€ -	€ -	
3	Herstelling terreinaanleg na bouwwerken	stelpost	€ 10.000,00	€ 10.000	€ 2.100	€ 12.100
	<b>Totaal terrein</b>		<b>€ 10.000</b>	<b>€ 2.100</b>	<b>€ 12.100</b>	
	<b>Totale bouwkosten</b>	<b>72% van STK</b>	<b>€ 5.188.956</b>	<b>€ 1.089.681</b>	<b>€ 6.278.637</b>	
<b>3.3</b>	<b>Inrichtingskosten</b>	<b>per m2 BVO % Sliko</b>				
3.3.1	Vaste inrichting	In bouwkosten	€ -	€ -	€ -	
3.3.2	Losse inventaris	Buiten bouwkostenbudget	€ -	€ -	€ -	
3.3.3	Terreininrichting losse inrichting en dergelijke	In bouwkosten	€ -	€ -	€ -	
3.3.4	Hardware	Buiten bouwkostenbudget	€ -	€ -	€ -	
3.3.5	Overig		€ -	€ -	€ -	
	<b>Totale inrichtingskosten</b>	<b>0% van STK</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	
<b>3.4</b>	<b>Vorbereidings- en begeleidingskosten</b>	<b>per m2 BVO % Sliko</b>				
3.4.1	Projectmanagement bouw	Vanaf ontwerp t/m realisatie	2,00% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 103.779	€ 21.794	€ 125.573
3.4.2	Programma van Eisen	Separaat	0,30% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 15.567	€ 3.269	€ 18.836
3.4.3	Architect		5,50% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 285.393	€ 59.932	€ 345.325
3.4.4	Stedebouwkundigen	Niet van toepassing		€ -	€ -	€ -
3.4.5	Directievoering - Toezicht tijdens de bouw		2,50% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 129.724	€ 27.242	€ 156.966
3.4.6	Bouwkostenmanagement	Niet van toepassing		€ -	€ -	€ -
3.4.7	Advieskosten installaties		2,00% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 103.779	€ 21.794	€ 125.573
3.4.8	Advieskosten brandveiligheid		0,25% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 12.972	€ 2.724	€ 15.697
3.4.9	Advieskosten constructeur		1,00% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 51.890	€ 10.897	€ 62.786
3.4.10	Advieskosten huinarchitect	Via architect		€ -	€ -	€ -
3.4.11	Advieskosten binnenhuisarchitect	Via architect		€ -	€ -	€ -
3.4.12	Advieskosten bouw fysica		0,25% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 12.972	€ 2.724	€ 15.697
3.4.13	Advieskosten themische adviseur	Inclusief		€ -	€ -	€ -
3.4.14	Advieskosten asbestonderzoek	Niet van toepassing		€ -	€ -	€ -
3.4.15	Advieskosten monumentaal historisch onderzoek	Niet van toepassing		€ -	€ -	€ -
3.4.16	Inmeten pand/terrein	Via architect digitaal		€ -	€ -	€ -
3.4.17	Opname belendingen		0,07% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 3.500	€ 735	€ 4.235
3.4.18	Makelaarskosten	Niet van toepassing		€ -	€ -	€ -
3.4.19	Advieskosten diverse (o.a. Opstellen ruimtelijke onderbouwing art. 19.2 proc. WRO: inclusief noodzakelijke		0,50% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 25.945	€ 5.448	€ 31.393
3.4.20	Grondmechanisch bodemonderzoek	Stelpost	0,07% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 3.500	€ 735	€ 4.235
3.4.21	Milieu-onderzoek bodemgesteldheid	Stelpost	0,10% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 5.000	€ 1.050	€ 6.050
3.4.22	Verschotten	5% van de advieskosten	0,73%	€ 37.701	€ 7.917	€ 45.618
3.4.23	Gemeentelijke apparaatskosten, totale looptijd 36 maanden, gemiddeld 12 uur per maand		0,62% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 32.400	€ 6.804	€ 39.204
	<b>Totaal voorbereidings- en begeleidingskosten</b>	<b>11% van STK</b>	<b>€ 824.122</b>	<b>€ 173.066</b>	<b>€ 997.187</b>	
		15,88% v/d bouw- & inrichtingskosten				
<b>3.5</b>	<b>Heffingen</b>	<b>per m2 BVO % Sliko</b>				
3.5.1	Leges - WMC	2%	€ 103.779	€ -	€ 103.779	Aanname 2%, geen BTW
3.5.2	Overige Gemeentelijke kosten en onderzoeken	Nader te bepalen				
3.5.3	Precair / inritvergunning	Precair aanname	€ 5.000	€ 1.050	€ 6.050	
3.5.4	Lozingskosten	Niet van toepassing				
3.5.5	Aansluitkosten nutsbedrijven	aanname	€ 50.000	€ 10.500	€ 60.500	
3.5.6	Parkeer bijdrage	Niet van toepassing				
3.5.7	Bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen	Niet van toepassing				
	<b>Totaal heffingen</b>	<b>2% van STK</b>	<b>€ 158.779</b>	<b>€ 11.550</b>	<b>€ 170.329</b>	
<b>3.6</b>	<b>Verzekeringen</b>	<b>per m2 BVO % Sliko</b>				
3.6.1	Car verzekering	In bouwkosten	€ -	€ -	€ -	
	<b>Totaal verzekeringen</b>	<b>0% van STK</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	
<b>3.7</b>	<b>Rente tijdens de bouw</b>	<b>per m2 BVO % Sliko</b>				
3.7.1	Rentekosten voorbereidingsfase	Niet opgenomen	€ -	€ -	€ -	
3.7.2	Rentekosten uitvoeringsfase	Niet opgenomen	€ -	€ -	€ -	
3.7.3	Rentekosten bedrijfskapitaal	Niet opgenomen	€ -	€ -	€ -	
	<b>Totaal rente tijdens de bouw</b>	<b>0% van STK</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	
<b>3.8</b>	<b>Reservering totale werk</b>	<b>per m2 BVO % Sliko</b>				
3.8.1	Loon- en prijswijzigingen van peildatum tot start bouw	Aanname 4% per jaar	€ 481.846	€ 101.188	€ 583.034	2 jaar aanlooptijd
3.8.2	Loon- en prijswijzigingen tijdens de bouw	Aanname 4% per jaar	€ 240.923	€ 50.594	€ 291.517	1 jaar bouwtijd
3.8.3	Programma- en bestekwijzigingen	Niet opgenomen	€ -	€ -	€ -	
3.8.4	POST onvoorzien	5% excl. loon- & prijsstijgingen	€ 301.154	€ 63.242	€ 364.396	
3.8.5	Planschade	Niet van toepassing	€ -	€ -	€ -	
3.8.6	Subsidies	Nader te bepalen	€ -	€ -	€ -	
3.8.7	Ontwikkelkosten	Niet van toepassing	€ -	€ -	€ -	
	<b>Totaal reservering totale werk</b>	<b>14% van STK</b>	<b>€ 1.023.923</b>	<b>€ 215.024</b>	<b>€ 1.238.947</b>	
<b>3.9</b>	<b>Aanloopkosten</b>	<b>per m2 BVO % Sliko</b>				
3.9.1	Opname belendingen	in bouwkosten	€ -	€ -	€ -	
3.9.2	Kosten eerste paal, kaploof, opening		€ 5.000	€ 1.050	€ 6.050	
3.9.3	Schoonmaakkosten voor 1e opening	Stelpost	€ 7.500	€ 1.575	€ 9.075	
3.9.4	Plan schade kosten	Niet van toepassing	€ -	€ -	€ -	
3.9.5	Verhuiskosten	Niet van toepassing	€ -	€ -	€ -	
	<b>Totaal aanloopkosten</b>	<b>0% van STK</b>	<b>€ 12.500</b>	<b>€ 2.625</b>	<b>€ 15.125</b>	
	<b>Totaal investeringskosten</b>	<b># 100% excl. BTW</b>	<b>€ 7.218.281</b>	<b>€ 1.494.045</b>	<b>€ 8.712.326</b>	

Recapitulatie		% Sliko	Totaal	BTW 21%	Totaal incl. BTW
<b>3.1</b>	<b>Grondkosten</b>	0,14%	€ 10.000	€ 2.100	€ 12.100
<b>3.2</b>	<b>Bouwkosten</b>	71,89%	€ 5.188.956	€ 1.089.681	€ 6.278.637
<b>3.3</b>	<b>Inrichtingskosten</b>	0,00%	€ -	€ -	€ -
<b>3.4</b>	<b>Vorbereidings- en begeleidingskosten</b>	11,42%	€ 824.122	€ 173.066	€ 997.187
<b>3.5</b>	<b>Heffingen</b>	2,20%	€ 158.779	€ 11.550	€ 170.329
<b>3.6</b>	<b>Verzekeringen</b>	0,00%	€ -	€ -	€ -
<b>3.7</b>	<b>Rente tijdens de bouw</b>	0,00%	€ -	€ -	€ -
<b>3.8</b>	<b>Reservering totale werk</b>	14,19%	€ 1.023.923	€ 215.024	€ 1.238.947
<b>3.9</b>	<b>Aanloopkosten</b>	0,17%	€ 12.500	€ 2.625	€ 15.125
	<b>Totaal investeringskosten</b>	<b>100,00%</b>	<b>€ 7.218.281</b>	<b>€ 1.494.045</b>	<b>€ 8.712.326</b>

**Berekening Investeringskosten**  
volgens NEN 2631

op basis van kostenketengetallen Bouwkostenkompas

**Projectonderdeel:** MFC Eerbeek  
**Projectnummer:**  
**Projectomschrijving:** Scenario MFC Totaal  
**Datum:** 9 juli 2019  
**Aangepast: dd**  
**Prijspeli:** 1 januari 2019



Uitgangspunt kostenstelling:  
De bestaande parkeergelegenheden voor auto's en fietsen worden hergebruikt.  
Er is geen rekening gehouden met de aanwezigheid van asbest of bodemverontreiniging.

Code	Omschrijving	% van STK	Totaal	BTW 21%	Totaal incl. BTW	Toelichting
<b>3.1</b>	<b>Grondkosten</b>	per m2 BVO % Stiko				
3.1.1	Verwervingen	Niet van toepassing				
3.1.2	Overdrachtsbelasting	Niet van toepassing				
3.1.3	Notarijskosten	Niet van toepassing				
3.1.4	Kosten bij verwerving	Niet van toepassing				
3.1.5	Kadastrale kosten	Niet van toepassing				
3.1.6	Vergoedingen en schadeloosstellingen	Niet van toepassing				
3.1.7	Ontkultivering terrein	Niet van toepassing				
3.1.8	Infrastructuurvoorzieningen	Niet van toepassing				
3.1.9	Omleggen van leidingen	stelpost	€ 10.000,00	€ 2.100	€ 12.100	
3.1.10	Sloopkosten terrein/gebouw + dichtzetten	Niet van toepassing				
3.1.11	Bouwruij maken terrein	Niet van toepassing				
3.1.12	Abesbanering	PM				
3.1.13	Rentekosten grond	Niet van toepassing				
	<b>Totale grondkosten</b>	<b>0% van STK</b>	<b>€ 10.000</b>	<b>€ 2.100</b>	<b>€ 12.100</b>	
<b>3.2</b>	<b>Bouwkosten INDICATIEF op basis van kengetallen</b>	per m2 BVO % Stiko				
3.2.1	<b>Bouwkosten basis</b>					
1	Algemeen (gebouwtype gymzaal)	140 m2 bvo	€ 1.529,46	€ 214.124	€ 44.966	€ 259.091
2	Binnensport (gebouwtype gymzaal)	2400 m2 bvo	€ 1.529,46	€ 3.670.704	€ 770.848	€ 4.441.552
3	Buitensport (gebouwtype kleed- en kantineruimte)	990 m2 bvo	€ 1.307,20	€ 1.294.128	€ 271.767	€ 1.565.895
4	Sociaal-cultureel (gebouwtype buurthuis)	340 m2 bvo	€ 1.501,46	€ 510.496	€ 107.204	€ 617.701
	<b>Totaal bouwkosten conform regionale index Gelderland</b>		<b>€ 5.689.453</b>	<b>€ 1.194.785</b>	<b>€ 6.884.238</b>	
3.2.5	<b>Terrein</b>					
1	Fietsen en scooterstalling; reeds aanwezig		€ -	€ -	€ -	
2	Parkeerplaatsen; reeds aanwezig		€ -	€ -	€ -	
3	Herstelling terreinaanleg na bouwwerken	stelpost	€ 10.000,00	€ 2.100	€ 12.100	
	<b>Totaal terrein</b>		<b>€ 10.000</b>	<b>€ 2.100</b>	<b>€ 12.100</b>	
	<b>Totale bouwkosten</b>	<b>72% van STK</b>	<b>€ 5.699.453</b>	<b>€ 1.196.885</b>	<b>€ 6.896.338</b>	
<b>3.3</b>	<b>Inrichtingskosten</b>	per m2 BVO % Stiko				
3.3.1	Vaste inrichting	In bouwkosten	€ -	€ -	€ -	
3.3.2	Losse inventaris	Buiten bouwkostenbudget	€ -	€ -	€ -	
3.3.3	Terreinrichting losse inrichting en dergelijke	In bouwkosten	€ -	€ -	€ -	
3.3.4	Hardware	Buiten bouwkostenbudget	€ -	€ -	€ -	
3.3.5	Overig		€ -	€ -	€ -	
	<b>Totale inrichtingskosten</b>	<b>0% van STK</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	
<b>3.4</b>	<b>Vorbereidings- en begeleidingskosten</b>	per m2 BVO % Stiko				
3.4.1	Projectmanagement bouw	Vanaf ontwerp t/m realisatie	2,00% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 113.989	€ 23.938	€ 137.927
3.4.2	Programma van Eisen	Separat	0,30% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 17.098	€ 3.591	€ 20.689
3.4.3	Architect		5,50% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 313.470	€ 65.829	€ 379.299
3.4.4	Stedebouwkundigen	Niet van toepassing		€ -	€ -	
3.4.5	Directievoering - Toezicht tijdens de bouw	Partieel toezicht	2,50% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 142.486	€ 29.922	€ 172.408
3.4.6	Bouwkostenmanagement	Niet van toepassing		€ -	€ -	
3.4.7	Advieskosten installaties		2,00% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 113.989	€ 23.938	€ 137.927
3.4.8	Advieskosten brandveiligheid		0,25% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 14.249	€ 2.992	€ 17.241
3.4.9	Advieskosten constructeur		1,00% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 56.995	€ 11.969	€ 68.963
3.4.10	Advieskosten tuinarchitect	Via architect		€ -	€ -	
3.4.11	Advieskosten binnenhuisarchitect	Via architect		€ -	€ -	
3.4.12	Advieskosten bouwfysica		0,25% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 14.249	€ 2.992	€ 17.241
3.4.13	Advieskosten thermische adviseur	Inclusief		€ -	€ -	
3.4.14	Advieskosten asbestonderzoek	Niet van toepassing		€ -	€ -	
3.4.15	Advieskosten monumentaal historisch onderzoek	Niet van toepassing		€ -	€ -	
3.4.16	Inmeten pand/terrein	Via architect digitaal		€ -	€ -	
3.4.17	Opname beleningen		0,06% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 3.500	€ 735	€ 4.235
3.4.18	Makelaarskosten	Niet van toepassing		€ -	€ -	
3.4.19	Advieskosten diverse (o.a. Opstellen ruimtelijke onderbouwing art. 19.2 proc. WR0; inclusief noodzakelijke onderzoeken)		0,50% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 28.497	€ 5.984	€ 34.482
3.4.20	Grondmechanisch bodemonderzoek	Stelpost		€ 3.500	€ 735	€ 4.235
3.4.21	Milieu-onderzoek bodemgesteldheid	Stelpost		€ 5.000	€ 1.050	€ 6.050
3.4.22	Verschotten	5% van de advieskosten		€ 41.351	€ 8.684	€ 50.035
3.4.23	Gemeentelijke apparaatskosten, totale looptijd 36 maanden, gemiddeld 12 uur per maand		0,57% v/d bouw- & inrichtingskosten	€ 32.400	€ 6.804	€ 39.204
	<b>Totaal voorbereidings- en begeleidingskosten</b>	<b>11% van STK</b> 15,80% v/d bouw- & inrichtingskosten	<b>€ 900.773</b>	<b>€ 189.162</b>	<b>€ 1.089.935</b>	
<b>3.5</b>	<b>Heffingen</b>	per m2 BVO % Stiko				
3.5.1	Leges - WMC	2%	€ 113.989	€ -	€ 113.989	Aanname 2%, geen BTW
3.5.2	Overige Gemeentelijke kosten en onderzoeken	Nader te bepalen				
3.5.3	Precario / inritvergunning	Precario aanname	€ 5.000	€ 1.050	€ 6.050	
3.5.4	Lozingskosten	Niet van toepassing				
3.5.5	Aansluitkosten nutsbedrijven	aanname	€ 50.000	€ 10.500	€ 60.500	
3.5.6	Parkeer bijdrage	Niet van toepassing				
3.5.7	Bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen	Niet van toepassing				
	<b>Totaal heffingen</b>	<b>2% van STK</b>	<b>€ 168.989</b>	<b>€ 11.550</b>	<b>€ 180.539</b>	
<b>3.6</b>	<b>Verzekeringen</b>	per m2 BVO % Stiko				
3.6.1	Car verzekering	In bouwkosten	€ -	€ -	€ -	
	<b>Totaal verzekeringen</b>	<b>0% van STK</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	
<b>3.7</b>	<b>Rente tijdens de bouw</b>	per m2 BVO % Stiko				
3.7.1	Rentekosten voorbereidingsfase	Niet opgenomen	€ -	€ -	€ -	
3.7.2	Rentekosten uitvoeringsfase	Niet opgenomen	€ -	€ -	€ -	
3.7.3	Rentekosten bedrijfskapitaal	Niet opgenomen	€ -	€ -	€ -	
	<b>Totaal rente tijdens de bouw</b>	<b>0% van STK</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	
<b>3.8</b>	<b>Reservering totale werk</b>	per m2 BVO % Stiko				
3.8.1	Loon- en prijswijzigingen van peildatum tot start bouw	Aanname 4% per jaar	€ 528.818	€ 111.052	€ 639.870	2 jaar aanlooptijd
3.8.2	Loon- en prijswijzigingen tijdens de bouw	Aanname 4% per jaar	€ 264.409	€ 55.526	€ 319.935	1 jaar bouwijd
3.8.3	Programma- en bestekwijzigingen	Niet opgenomen	€ -	€ -	€ -	
3.8.4	POST onvoorzien	5% excl. loon- & prijsstijgingen	€ 330.511	€ 69.407	€ 399.919	
3.8.5	Planschade	Niet van toepassing	€ -	€ -	€ -	
3.8.6	Subsidies	Nader te bepalen	€ -	€ -	€ -	
3.8.7	Ontwikkelkosten	Niet van toepassing	€ -	€ -	€ -	
	<b>Totaal reservering totale werk</b>	<b>14% van STK</b>	<b>€ 1.123.738</b>	<b>€ 235.985</b>	<b>€ 1.359.723</b>	
<b>3.9</b>	<b>Aanloopkosten</b>	per m2 BVO % Stiko				
3.9.1	Opname beleningen	in bouwkosten	€ -	€ -	€ -	
3.9.2	Kosten eerste paal, kapfooi, opening		€ 5.000	€ 1.050	€ 6.050	
3.9.3	Schoonmaakkosten voor 1e opening	Stelpost	€ 7.500	€ 1.575	€ 9.075	
3.9.4	Plan schade kosten	Niet van toepassing	€ -	€ -	€ -	
3.9.5	Verhuiskosten	Niet van toepassing	€ -	€ -	€ -	
	<b>Totaal aanloopkosten</b>	<b>0% van STK</b>	<b>€ 12.500</b>	<b>€ 2.625</b>	<b>€ 15.125</b>	
	<b>Totaal investeringskosten</b>	<b>100% excl. BTW</b>	<b>€ 7.915.453</b>	<b>€ 1.638.307</b>	<b>€ 9.553.760</b>	
	<b>Recapitulatie</b>	% Stiko	<b>Totaal</b>	<b>BTW 21%</b>	<b>Totaal incl. BTW</b>	
<b>3.1</b>	<b>Grondkosten</b>	0,13%	€ 10.000	€ 2.100	€ 12.100	
<b>3.2</b>	<b>Bouwkosten</b>	72,00%	€ 5.699.453	€ 1.196.885	€ 6.896.338	
<b>3.3</b>	<b>Inrichtingskosten</b>	0,00%	€ -	€ -	€ -	
<b>3.4</b>	<b>Vorbereidings- en begeleidingskosten</b>	11,38%	€ 900.773	€ 189.162	€ 1.089.935	
<b>3.5</b>	<b>Heffingen</b>	2,13%	€ 168.989	€ 11.550	€ 180.539	
<b>3.6</b>	<b>Verzekeringen</b>	0,00%	€ -	€ -	€ -	
<b>3.7</b>	<b>Rente tijdens de bouw</b>	0,00%	€ -	€ -	€ -	
<b>3.8</b>	<b>Reservering totale werk</b>	14,20%	€ 1.123.738	€ 235.985	€ 1.359.723	
<b>3.9</b>	<b>Aanloopkosten</b>	0,16%	€ 12.500	€ 2.625	€ 15.125	
	<b>Totaal investeringskosten</b>	<b>100,00%</b>	<b>€ 7.915.453</b>	<b>€ 1.638.307</b>	<b>€ 9.553.760</b>	

## Bijlage 7. Financiële doorrekeningen

### MFC Eerbeek scenario doorrekening

12-7-2019

#### Ruimtelijk

	Bestaande situatie	MFC Totaal	MFC Sport	MFC Cultuur	MFC Centrum
Sporthal de Bhoele (incl. sportcafe)	2.200 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	2.200 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo
Voetbalcomplex Eerbeekse Boys	769 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	769 m <sup>2</sup> bvo	769 m <sup>2</sup> bvo
MFC Eerbeek	0 m <sup>2</sup> bvo	3.870 m <sup>2</sup> bvo	3.530 m <sup>2</sup> bvo	480 m <sup>2</sup> bvo	3.270 m <sup>2</sup> bvo
	<b>2.969 m<sup>2</sup> bvo</b>	<b>3.870 m<sup>2</sup> bvo</b>	<b>3.530 m<sup>2</sup> bvo</b>	<b>3.449 m<sup>2</sup> bvo</b>	<b>4.039 m<sup>2</sup> bvo</b>

#### Financieel

	Bestaande situatie	MFC Totaal	MFC Sport	MFC Cultuur	MFC Centrum	
Investering renovatie bestaand	€ 3.563.000	€ -	€ -	€ 3.563.000	€ 923.000	Aanname bestaand vastgoed renoveren 'a € 1200 / m <sup>2</sup>
Investering nieuwbouw MFC	€ -	€ 9.584.000	€ 8.742.000	€ 1.284.000	€ 7.674.000	Conform separate STIKO
NCW exploitatie 40 jaar eigenaarsbeheer	€ 2.743.000	€ 2.888.000	€ 2.634.000	€ 3.101.000	€ 3.150.000	Conform separate berekening tabblad 'eigenaars en gebruikersbeheer'
NCW exploitatie 40 jaar gebruikersbeheer	€ 4.747.000	€ 4.125.000	€ 3.763.000	€ 5.259.000	€ 4.715.000	Conform separate berekening tabblad 'eigenaars en gebruikersbeheer'
<b>Totaal kosten (NCW 40 jaar)</b>	<b>€ 11.053.000</b>	<b>€ 16.597.000</b>	<b>€ 15.139.000</b>	<b>€ 13.207.000</b>	<b>€ 16.463.000</b>	
Subsidie opbrengsten	€ -	€ 2.067.000	€ 1.898.000	€ 407.000	€ 1.685.000	Aanname 20% v an investering in nieuwbouw
Opbrengsten grond Bhoele	€ -	€ 81.000	€ 81.000	€ -	€ 81.000	Aanname verkoop grond 125 / m <sup>2</sup> minus boekwaarde en sloopkosten
Opbrengsten uit bestaand gebruikersbijdrage (NCW)	€ 4.619.000	€ 5.045.000	€ 4.619.000	€ 213.000	€ 72.000	Gebaseerd op bestaand ruimteafname / gebruik.
Andere opbrengsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
<b>Totaal opbrengsten (NCW 40 jaar)</b>	<b>€ 4.619.000</b>	<b>€ 7.193.000</b>	<b>€ 6.599.000</b>	<b>€ 620.000</b>	<b>€ 1.838.000</b>	
<b>Resultaat (NCW 40 jaar)</b>	<b>€ - 6.434.000</b>	<b>€ - 9.403.000</b>	<b>€ - 8.540.000</b>	<b>€ - 12.587.000</b>	<b>€ - 14.625.000</b>	Tekort op investering en exploitatie

Op basis van indices en parameters, zie tabblad 'indices en parameters'

### Indices en parameters

Huidig jaar/ prijspeil	2019
Inflatie index huur	2,00%
Inflatie index lasten / onderhoud / opbrengsten	2,00%
Rekenrente gemeente	0,50%
Risico-opslag	0,00%
Disconteringsvoet	2,50%
Afschrijvingstermijn nieuwbouw	40 jaar
Afschrijvingstermijn renovatie	20 jaar

#### Eigenaarsbeheer

	Bestaand gebouw	Nieuwbouw
Onderhoud (groot onderhoud) opstal	€ 20,00	€ 15,00 / m <sup>2</sup> bvo
Beheer en administratie en vaste overige lasten	€ 6,00	€ 6,00 / m <sup>2</sup> bvo
	€ 26,00	€ 21,00

#### Gebruikersbeheer

	Bestaand gebouw	Nieuwbouw
Schoonmaak	€ 15,00	€ 10,00 / m <sup>2</sup> bvo
Water- en energieverbruik	€ 10,00	€ 5,00 / m <sup>2</sup> bvo
Gebruikersonderhoud	€ 15,00	€ 10,00 / m <sup>2</sup> bvo
Beheer en administratie, verzekeringen en heffingen	€ 5,00	€ 5,00 / m <sup>2</sup> bvo
	€ 45,00	€ 30,00 / m <sup>2</sup> bvo

Exploitatiekosten Bhoele	€ 60.000 / jaar
Onderhoudskosten Bhoele	€ 40.000 / jaar

#### Bijdrage accommodatiegebruik

	conform opgave
Eendracht Eerbeek	€ 6.000 / jaar
Fitt 2 Go	€ 6.000 / jaar
Huurinkomsten Bhoele	€ 60.000 / jaar
Exploitatiekosten Eerbeekse Boys	€ 70.000 / jaar

Bestaande bijdrage in huur/kapitaallast, eigenaarsbeheer en gebruikersbeheer  
Bestaande bijdrage in huur/kapitaallast, eigenaarsbeheer en gebruikersbeheer  
Bestaande bijdrage in huur/kapitaallast, eigenaarsbeheer en gebruikersbeheer  
Bestaande bijdrage in exploitatie (eigenaarsbeheer en gebruikersbeheer)



**RO groep Maastricht**

Wilhelminasingel 58, 6221 BK Maastricht

T 043 – 350 00 50, F 043 – 325 72 12

[info@rogroep.nl](mailto:info@rogroep.nl), [www.rogroep.nl](http://www.rogroep.nl)

**RO groep Arnhem**

Oude Kraan 72, 6811 LL Arnhem

T 026 - 370 0111, F 043 – 325 72 12

[info@rogroep.nl](mailto:info@rogroep.nl), [www.rogroep.nl](http://www.rogroep.nl)