

Evaluatie

Beheer en exploitatie

MFA De Kersentuin te Bunnik

Opdrachtgever Mevrouw Katherine VanHoose, gemeente Bunnik
Opgesteld door Jildau Bijlsma en Marieke Stevering-Rutten, Penta Rho
Kenmerk U160432
Datum 30 januari 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Vraagstelling	3
1.2	Proces	3
1.3	Beschikbare informatie	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Financiën	5
2.1	Uitgangssituatie	5
2.2	Huidige situatie	6
2.3	Conclusie en Advies	7
3	Beheerorganisatie	8
3.1	Eigendom	8
3.2	Beheer	8
3.3	Conclusie en advies	9
4	Verhuur	11
4.1	Behoefte	11
4.2	Gebouw	11
4.3	Conclusie en Advies	12
5	Aanbevelingen	14
5.1	Financiën	14
5.2	Beheersorganisatie	14
5.3	Verhuur	16
6	Scenario's	17
6.1	Scenario 1 Terug naar de basis	17
6.2	Scenario 2 Wijkondernemerschap	17
6.3	Tot slot	18
Bijlage 1	Pro forma exploitatiebegroting	19
Bijlage 2	Begroting 2017	20
Bijlage 3	Plattegronden	22
Bijlage 4	Leerlingenprognoses DUO 2016	24
Bijlage 5	Leerlingenprognoses Pronexus mei 2014	25

1 Inleiding

De gemeente Bunnik wil samen met Stichting Beheer MFA De Kersentuin het beheer en de exploitatie van MFA De Kersentuin in Bunnik evalueren. In dit hoofdstuk wordt de vraagstelling toegelicht, de aanpak en de informatie waarop de evaluatie is gebaseerd.

1.1 Vraagstelling

In 2013 is MFA De Kersentuin (vanaf hier MFA) in gebruik genomen. Een groot aantal partijen maakt gebruik van het gebouw. De gemeente Bunnik is eigenaar van het gebouw en verhuurt of geeft het in gebruik aan de hoofdgebruikers. De hoofdgebruikers zijn samen verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van het pand. Zij hebben hiervoor de beheerstichting Stichting Beheer MFA Bunnik opgericht. Deze beheerstichting heeft een deel van het (tactisch en operationeel) beheer en onderhoud uitbesteed aan een derde partij, namelijk Stichting Sporthuis Bunnik. Vanaf de start is er sprake van leegstand in het gebouw doordat basisschool AquaMarijn geen intrek in het gebouw heeft genomen. Tenslotte is er de afgelopen jaren een initiatief van Stichting Bruisend Bunnik ontstaan die maatschappelijke groepen / activiteiten mogelijk wil onderbrengen in de MFA. Na drie jaar hebben partijen behoefte aan antwoorden op een aantal vragen, zoals door u geformuleerd. Samengevat is er behoefte aan duidelijkheid of de bij de start gedane aannames over de exploitatie van de MFA juist zijn, of de gekozen beheerorganisatie de juiste is en of het pand geschikt is voor verhuur ten behoeve van maatschappelijke activiteiten. Het gaat om vragen op drie onderdelen:

- Financiën
- Beheersorganisatie
- Verhuur

1.2 Proces

Om de door de gemeente gestelde vragen te beantwoorden is in eerste instantie een uitgebreide deskstudy uitgevoerd op een groot aantal documenten welke zijn aangeleverd door de gemeente Bunnik, de beheerstichting en Stichting Sporthuis Bunnik. Op 8 november 2016 heeft een gesprek plaatsgevonden met vertegenwoordigers van Stichting Beheer MFA De Kersentuin en Stichting Sporthuis Bunnik. Het conceptrapport is op 23 november 2016 besproken met vertegenwoordigers van de gemeente Bunnik en op 9 december 2016 is het rapport besproken met de beheerstichting en gemeente. Op basis van dit overleg is het rapport nog op enkele punten aangevuld.

1.3 Beschikbare informatie

Voor het uitvoeren van deze opdracht is gebruik gemaakt van informatie die is ontvangen van de gemeente Bunnik, beheerstichting MFA De Kersentuin en Sporthuis Bunnik. Het betreft de volgende stukken:

- Beheerplan 23 mei 2011
- Huurovereenkomsten Humanitas, Kind en Co, Partou, Muziekschool en Bibliotheek
- Ingebruikgevingsovereenkomsten WereldKidz en Fectio
- Beheerovereenkomsten Humanitas, Kind en Co, Partou, Muziekschool, Bibliotheek, WereldKidz en Fectio
- Begroting 2015, 2016 en 2017
- Jaarrekening 2014 en 2015
- Berekening kosten leegstand
- Notitie 'MFA Kersentuin Als Bruisend Hart in Bunnik' (15 januari 2016)
- Brief afspraken beheerstichting en Stichting Sporthuis Bunnik 2014, 2015 en 2016

- Demarcatielijst taken beheerstichting
- Beschikking leegstandsvergoeding 2015
- Ruimtestaat januari 2015
- Plattegronden huidige situatie
- Statuten beheerstichting 12 juni 2013

1.4 **Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de financiën van het MFA, hoofdstuk 3 behelst het onderdeel beheerorganisatie. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verhuurmogelijkheden in het pand en in hoofdstuk 5 worden aanbevelingen gedaan. In het laatste hoofdstuk wordt op basis van het voorgaande een tweetal scenario's geschetst.

2 Financiën

In dit hoofdstuk gaan we in op de financiën van de MFA en dan met name op de gebruiksexploitatie¹ van het pand. Als eerste gaan we in op de financiële uitgangspunten en vervolgens op de huidige situatie. Tenslotte worden op basis van de analyse conclusies getrokken en advies gegeven.

2.1 Uitgangssituatie

Voor de start van de MFA is door partijen samen met een extern adviseur een beheerplan (23 mei 2011) opgesteld waarin uitgangspunten rondom eigendom, beheer en exploitatie zijn bepaald. Onderdeel hiervan was een pro forma exploitatiebegroting. Deze exploitatiebegroting is in zijn geheel opgenomen in bijlage 1. Tevens is de ruimtestaat bijgevoegd die op dat moment toegepast werd. De bijdrage inboedelverzekering huurders is er uit gehaald omdat die niet voor alle hoofdgebruikers van toepassing is.

In de pro formabegroting vallen de volgende zaken op:

- De huurders (Humanitas, SKON, KMN Kind & Co, Bibliotheek en Muziekschool) dragen kostendekkend bij in de exploitatie. De kosten zoals geraamd in de exploitatiebegroting worden omgeslagen naar een bedrag per m² en in rekening gebracht bij de huurders. Voor de muziekschool en de bibliotheek geldt dat zij een aanvullende huisvestingssubsidie ontvangen van de gemeente. Deze is gebaseerd op het verschil tussen de lasten in hun vorige huisvesting (huur, onderhoud en energie) en de lasten in de nieuwe huisvesting. De Muziekschool ontvangt deze subsidie om dit verschil op te kunnen vangen aangezien zij door de sloop van haar oude gebouw moest verhuizen naar het MFA.
- De schoolbesturen dragen hun van het rijk ontvangen groepsafhankelijke deel van de bekostiging Materiele Instandhouding (MI) af voor de exploitatie van MFA De Kersentuin. Deze is omgerekend naar m² lager dan de geraamde kosten. Daarmee dragen de schoolbesturen niet kostendekkend bij in de begroting. De schoolbesturen hebben vanaf de start ook aangegeven dat hun bijdrage gemaximeerd is op het niveau van de MI-vergoeding. Bovendien is de MI vergoeding te laag om kostendekkend bij te dragen. Dit zorgt ervoor dat wanneer de scholen wel kostendekkend gaan bijdragen, dit ten koste gaat van de financiële middelen voor o.a. personeel en methoden.
- De grootste partij (Fectio) betaalt per m² het minst, namelijk € 40,31 per m² tegenover € 64,25 per m² door de huurders.
- Voor personele inzet is een bedrag van € 98.000,- begroot. Dit betreft inzet van een programmeur, uitvoerend en tactisch beheer. In totaal gaat het om 2,2 FTE.
- De gemeente draagt de eerste drie jaar bij in de personele inzet met een bedrag van € 45.000,-.
- De beheerstichting start met een begroot tekort van ruim € 33.000,-

Op basis van het voorgaande is de uitgangssituatie als volgt te beschrijven:

Doordat niet alle partijen kostendekkend bijdragen, ontstaat een gat in de begroting. Het verwachte opvangen van dit gat door verhuurinkomsten (o.a. Speel-o-theek en CJG) is niet gebaseerd op concrete afspraken / contracten met dergelijke partijen en daarmee ongewis.

¹ Met de gebruiksexploitatie van het pand wordt bedoeld alle lasten die gemoeid zijn om het gebouw ook daadwerkelijk te kunnen gebruiken (denkt u hierbij aan schoonmaak, nutskosten, beveiliging etc.). De vastgoedexploitatie ligt bij de eigenaar, die betreft o.a. afschrijving en rente van de investering, verzekering, onderhoud schil.

De beheerstichting is hiermee een risico aangegaan. Het politieke proces was gericht op het realiseren van het MFA waardoor het belang van een kostendekkende exploitatie naar de achtergrond verdween. Daarnaast hebben de bestuursleden politieke druk ervaren om deel te nemen in de stichting.

Het gat in de begroting ontstaat vooral door de personele kosten die nodig geacht worden maar waarvoor de schoolbesturen niet bijdragen. De personele kosten zijn een direct gevolg van het huisvesten van meerdere partijen in een multifunctionele accommodatie. Partijen en gemeente hebben gekozen voor een MFA, met extra kosten tot gevolg. Voor sommige partijen geldt dat deelname in de MFA deels geen vrije keus was. Ook hier hebben zij politieke druk ervaren. De gemeente draagt de eerste jaren hier aan bij, daarna moet de beheerstichting het zelf doen.

De servicekosten (onderhoud, nutsvoorzieningen e.d.) zijn in totaal reëel begroot (+/- € 45,- per m²). De bijdrage van de scholen dekt deze kosten (dus exclusief personele kosten) niet. Doordat de Aquamarijn geen intrek heeft genomen in dit gebouw, was er vanaf de start sprake van leegstand in het gebouw. Hiervoor is met de gemeente een leegstandsvergoeding afgesproken. Eventuele verhuurinkomsten worden van deze leegstandsvergoeding afgetrokken. De leegstandsvergoeding gaat er vanuit dat de ruimten ook daadwerkelijk op slot zitten en niet gebruikt worden, anders dan als ze verhuurd worden. De leegstandsvergoeding is reëel.

De beheerstichting heeft in overleg met de accountant kritisch naar de begroting gekeken en de uitgaven inhoudelijk laten toetsen. De beheerstichting heeft het financiële tekort proberen te verkleinen door te kiezen voor minder personele inzet. Daarnaast zijn onder andere aanpassingen gedaan in het sleutelplan en de beveiliging om het aantal valse meldingen in te perken.

2.2 Huidige situatie

In bijlage 2 zijn de exploitatiebegroting van 2017 en de ruimtestaat zoals die vanaf januari 2015 van toepassing is, opgenomen. In deze begroting is buitenonderhoud buiten beschouwing gelaten, omdat dit alleen voor de scholen is meegenomen. In deze begroting vallen de volgende zaken op:

- De begroting van 2017 is in lijn met de begrotingen en jaarrekeningen van de voorgaande jaren. Enkele zaken vallen op ten opzichte van vorige jaren:
 - Schoonmaakkosten en kosten schoonmaakartikelen stijgen substantieel ten opzichte van de vorige jaren.
 - Kosten tuinonderhoud zijn verdubbeld.
- De exploitatiebijdrage per m² per huurder / gebruiker loopt sterk uiteen. Dit roept de vraag op of de ontvangen ruimtestaat nog juist is².
- Er is sprake van een groot tekort van ruim € 30.000,-.
- De verwachte verhuuropbrengsten vormen 2,5% van de totale inkomsten.

Op basis van het voorgaande analyseren wij de uitgangssituatie als volgt:

- Verhuur levert op dit moment (en de afgelopen jaren) geen substantiële bijdrage aan de exploitatie van het pand. De bijdrage van de hoofdgebruikers blijft de belangrijkste inkomstenbron.

² Vraag is bij beheerstichting neergelegd.

2.3 Conclusie en Advies

Vanaf de start was er sprake van een financieel risico. Ondanks de pogingen van de beheerstichting om de kosten te drukken, blijft er een gat in de begroting bestaan. Huurders en scholen betalen voor het zelfde servicepakket verschillende tarieven. Een gelijke kostendeckende bijdrage van alle partijen is ons inziens een voorwaarde om partijen te stimuleren om de samenwerking in het gebouw te laten slagen. Om dit voor iedereen betaalbaar te maken zijn wellicht aanpassingen aan de uitgavenkant noodzakelijk. De maximale bijdrage die partijen kunnen doen moet uitgangspunt zijn bij het bepalen van het uitgavenpatroon. Dit kan betekenen dat gedifferentieerd wordt in takenpakket.

Mogelijke maatregelen:

- Kostendeckende bijdrage van iedere partij in de servicekosten voor schoonmaak, nutsvoorzieningen, onderhoud, beveiliging, afval en administratieve kosten.
- Overige diensten aanvullend aanbieden. Ook daar een kostendeckende bijdrage voor vragen (wellicht zijn hier wel maatregelen voor nodig zie hoofdstuk 4).
- Inkomsten vergaren door verhuur (zie hoofdstuk 4).
- Daadwerkelijke leegstand clusteren en teruggeven aan gemeente, wanneer verhuur geen reële optie is.

3 Beheerorganisatie

In dit hoofdstuk worden de afspraken rondom eigendom, beheer en exploitatie³ geschetst en wordt geanalyseerd of de keuzes uit het verleden op basis van de ervaringen tot nu toe de juiste zijn geweest.

3.1 Eigendom

De gemeente is eigenaar van het pand en heeft in die hoedanigheid huurovereenkomsten gesloten met de huurders en ingebruikgevingsovereenkomsten met de beide scholen. De scholen gebruiken het gebouw om niet. De maatschappelijke organisaties (bibliotheek en muziekschool) betalen een maatschappelijk huurtarief (dat deels gesubsidieerd wordt) en de commerciële organisaties (Humanitas, KMN Kind & Co en Partou) een marktconform tarief. De Speel-o-theek betaalt geen huur, maar alleen een exploitatiebijdrage aan de beheerstichting. Vanuit haar verantwoordelijkheid als eigenaar heeft de gemeente het gebouw beveiligd en verzorgt zij het eigenarenonderhoud voor de huurders. Vanaf 1 januari 2015 zijn schoolbesturen financieel verantwoordelijk voor het buitenonderhoud aan schoolgebouwen. Zij hadden al een taakverantwoordelijkheid. Er zijn formeel nog geen afspraken gemaakt over de taakverantwoordelijkheid ten aanzien van groot onderhoud aan het gehele gebouw.

In de huur- en ingebruikgevingsovereenkomsten is aangegeven dat partijen verplicht zijn een overeenkomst aan te gaan met de beheerstichting voor de exploitatiekosten.

3.2 Beheer

De gemeente heeft voor de start van de MFA aangegeven dat zij voor zichzelf geen rol ziet in het beheer en de exploitatie van de MFA. Deze verantwoordelijkheid ligt bij de gebruikers. Om de start te faciliteren is een bijdrage in het vooruitzicht gesteld voor (programmatisch) beheer voor de eerste jaren. Het doel van deze bijdrage was om o.a. een programmamanager aan te stellen die de samenwerking tussen de partijen kon bevorderen en ervoor zou zorgen dat er meer ruimtes verhuurd zouden worden. Met toestemming van de gemeente is deze bijdrage echter gebruikt om het exploitatietekort op te vangen.

De gebruikers hebben besloten een beheerstichting op te richten die verantwoordelijk is voor het beheer en de exploitatie van het pand. De bestuurders van de beheerstichting zijn vertegenwoordigers van de hoofdgebruikers van het pand (exclusief de kinderopvangorganisaties). In de statuten van de beheerstichting is beschreven wat het doel is van de stichting. Dit is onder andere het dragen van de eindverantwoordelijkheid voor het beheer en de exploitatie van het pand.

Tussen de beheerstichting en de (hoofd)gebruikers van het pand zijn individuele beheerovereenkomsten gesloten, waarin de taken en verantwoordelijkheden van de beheerstichting zijn vastgelegd. In deze beheerovereenkomst is niet opgenomen welke diensten exact geleverd worden en welke bijdrage daarvoor betaald wordt. In de overeenkomst staat dat de beheerstichting bepaalt wat de bijdrage is. De beheerstichting heeft een deel van het tactisch en operationeel beheer bij Stichting Sporthuis Bunnik

³ Met de gebruiksexploitatie van het pand wordt bedoeld alle lasten die gemoeid zijn om het gebouw ook daadwerkelijk te kunnen gebruiken (denkt u hierbij aan schoonmaak, nutskosten, beveiliging etc.). De vastgoedexploitatie ligt bij de eigenaar, die betreft o.a. afschrijving en rente van de investering, verzekering, onderhoud schil.

neergelegd. Hiervoor is geen overeenkomst afgesloten maar de afspraken worden ieder jaar per brief bevestigd.

Een beheerstichting is een veel voorkomende organisatievorm bij multifunctionele accommodaties. Binnen de beheerstichting wordt de gezamenlijke verantwoordelijkheid die partijen in een multifunctionele accommodatie hebben georganiseerd. De verantwoordelijkheid van individuele partijen kan namelijk niet verder gaan dan het eigen gebouwdeel en het aandeel in de gezamenlijke ruimten. Door de gezamenlijke verantwoordelijkheid bij een aparte rechtspersoon neer te leggen is de verantwoordelijkheid duidelijk geregeld en kunnen ook geldstromen gescheiden worden. De organisatievorm beheerstichting wordt daarom veel gebruikt bij gebouwen met meerdere partners, waar niet duidelijk één hoofdgebruiker is te onderscheiden. Andere mogelijkheden zijn:

- Beheer bij gemeente
- Hoofdgebruiker als penvoerder in combinatie met gebruikersoverleg
- Extern beheer

Ten aanzien van deze vormen is beheer bij de gemeente geen voor de hand liggende keus, omdat het geen core business is van de gemeente. Wanneer een gebouw gebruikt wordt door bijvoorbeeld een school en daarbij ook door een peuterspeelzaal en of kinderopvang wordt vaak gekozen om het beheer bij de hoofdgebruiker neer te leggen. De risico's zijn dan beperkt en het heeft ook voordelen om voor het beheer geen nieuwe rechtspersoon op te richten. Voor MFA De Kersentuin is dit geen optie omdat dit pand erg groot is, er veel gebruikers zijn en er geen duidelijke hoofdgebruiker is. Extern beheer van een MFA met maatschappelijke partners ligt niet direct voor de hand omdat de kosten voor extern beheer vaak door maatschappelijke partners niet op te brengen is.

3.3 Conclusie en advies

Er is geen formele verbinding tussen eigenaar en beheerstichting. Eigendom en beheer hebben echter wel invloed op elkaar. Partijen hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het gebouw.

De financiële afspraken tussen beheerstichting en individuele gebruikers liggen niet vast in de overeenkomsten, maar er wordt teruggegrepen op het beheerplan van 2011. Ook is er geen prestatiecontract tussen de beheerstichting en Stichting Sporthuis Bunnik. Het bestuur van de beheerstichting geeft aan dat het werk voor de beheerstichting zeker in de opstartfase erg veel tijd vroeg. Partijen voelen een maatschappelijke betrokkenheid om de samenwerking in het gebouw te laten slagen maar de inzet in uren is groot en heeft niet direct een positieve invloed op de samenwerking in het gebouw. Niet alle hoofdgebruikers investeren in samenwerking in het gebouw. De gebouwopzet (aparte vleugels) noodzaakt dit ook niet. Ook de aanwezigheid van drie (concurrerende) kinderopvangorganisaties kan samenwerking lastig maken.

De beheerstichting heeft de afgelopen jaren samen met Stichting Sporthuis vooral geïnvesteerd in het oplossen van beheervraagstukken en kinderziekten in het gebouw. De beheerstichting fungeert niet als ondernemer in de wijk om het pand beter in te zetten.

Mogelijke maatregelen

Middels een samenwerkingsovereenkomst beheer leggen gemeente en hoofdgebruikers vast dat zij een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben ten aanzien van het gebouw. Door deze overeenkomst kunnen partijen aangesproken worden op die verantwoordelijkheid. Hierin kunnen bijvoorbeeld ook afspraken gemaakt worden over de mogelijkheid huur en exploitatievergoeding communicerende vaten te laten zijn. Met andere

woorden op dit moment is het niet mogelijk voor de beheerstichting om een initiatief tot uitbreiding van hoofdgebruikers in de start te faciliteren door bijvoorbeeld geen huur te vragen.

Het beheren van een dergelijk groot complex gebouw met een groot aantal gebruikers is geen corebusiness van de hoofdgebruikers van de MFA vertegenwoordigd in de beheerstichting. Dit zou er voor pleiten om het volledige beheer bij een externe organisatie neer te leggen. Hier is echter ook een kostenplaatje mee gemoeid. Met een externe beheerorganisatie zou echter ook de afspraak gemaakt kunnen worden dat de hoofdgebruikers een kostendekkende bijdrage doen in de servicekosten en dat alle inkomsten voor verhuur ten goede komen aan deze externe organisatie. Dit vraagt ondernemerschap, maar biedt ook kansen. De hoofdgebruikers kunnen zich op deze manier focussen op hun eigen taken en op de inhoudelijke samenwerking met andere partijen in het gebouw.

4 Verhuur

Vanaf de start is het de bedoeling geweest de multifunctionele ruimten in het gebouw te verhuren aan maatschappelijke instellingen vanuit de maatschappelijke functie van het gebouw in de wijk. Tevens was verhuur een manier om het gat in de begroting deels te dichten. Daar kwam door het niet betrekken van het gebouw door Aquamarijn ook een deel leegstand bij. De vraag die in dit hoofdstuk behandeld wordt is of het gebouw geschikt is voor verhuur en welke mogelijke maatregelen er zijn om de verhuur te bevorderen. In bijlage 3 zijn plattegronden van het gebouw opgenomen.

4.1 Behoeft

Om een gebouw te kunnen verhuren, moet allereerst inzichtelijk zijn welke behoefte er is aan ruimten. Is er een structurele of incidentele behoefte? De vraag die vervolgens ook gesteld moet worden is of deze activiteiten passen in het gebouw. Sluit de ruimtebehoefte aan bij de beschikbare ruimten? Tenslotte speelt ook mee wat het onderbrengen van activiteiten in de MFA betekent voor andere accommodaties in Bunnik. Voorzien andere gebouwen op dit moment in het gebruik en ontstaat daar leegstand?

De dorpshuisfunctie heeft met de sloop van de Churchillhal in 2001 jaren geen plek gehad in Bunnik. Bruisend Bunnik wil maatschappelijke activiteiten clusteren en ziet mogelijkheden in de MFA. Door het initiatief Bruisend Bunnik is volgens de beheerstichting nog niet duidelijk gemaakt welke ruimtebehoefte zij hebben op basis van de activiteiten. Wanneer dit helder is, kan gekeken worden of er een passend aanbod gedaan kan worden. Multifunctioneel inzetten moet dan de inzet worden. Eigen ruimten voor (incidentele) huurders is niet reëel.

Onduidelijk is of het gebouw van de Kersentuin gevoeld wordt als een gebouw van de wijk waar bewoners elkaar willen ontmoeten en activiteiten willen uitvoeren. Een laagdrempelige voorziening als de bibliotheek zorgt er voor dat er mensen in het gebouw komen. De vraag is echter of mensen het gebouw bezoeken om de afzonderlijke voorzieningen of om elkaar te ontmoeten. Als de ontmoetingsfunctie een vraag is bij bewoners, dan zou het gebouw daar wellicht in kunnen faciliteren.

De huurprijzen in de MFA zijn vergelijkbaar met die van andere accommodaties (Onderzoek Sporthuis Bunnik). Deze huurprijs hoeft geen beperkende factor te zijn.

Mogelijke maatregelen

Bruisend Bunnik moet helder maken welke ruimtebehoefte zij op basis van de activiteiten heeft. Dan kan helder worden of de MFA in deze behoefte kan voorzien en welk aanbod zij kunnen doen aan Bruisend Bunnik. Tevens kan dan gekeken worden of er maatregelen nodig zijn om in de behoefte te kunnen voorzien. Dit kan gaan om bouwkundige maatregelen maar bijvoorbeeld ook om geluidsisolerende maatregelen.

4.2 Gebouw

Wanneer de behoefte duidelijk is, is de volgende vraag of het gebouw geschikt is. Ook kan een geschikt gebouw de verhuur stimuleren. Als eerste valt op dat het gebouw bestaat uit meerdere losse vleugels. Dit belemmert samenwerking en ontmoeting binnen het gebouw. Wat verder opvalt in het gebouw is dat de verhuurbare ruimten verdeeld zijn over meerdere vleugels van het gebouw. De speellokale en de centrale ruimte liggen in de voorste vleugel maar ook op de verdieping zijn verhuurbare ruimten. Tevens is de vraag of de verhuurbare ruimten geschikt zijn om gelijktijdig te verhuren. De speellokale zijn middels een flexibele

wand aan elkaar verbonden. Dit maakt gelijktijdig gebruik door twee of drie gebruikers met verschillende geluidsniveaus niet mogelijk. Ook de aanwezigheid van de ruimten van de muziekschool in de buurt, leidt soms tot geluidsoverlast.

4.3 **Conclusie en Advies**

In dit hoofdstuk is gekeken naar de mogelijkheden tot verhuur binnen het MFA. De ruimtebehoefte binnen de gemeente Bunnik is nog onduidelijk gebleken. Wanneer dat duidelijk is kan MFA de Kersentuin daar op inspelen. Daarnaast belemmert de indeling van het gebouw samenwerking en ontmoeting. Bovendien beschermen de flexibele scheidingswanden onvoldoende tegen geluidsoverlast.

Mogelijke maatregelen

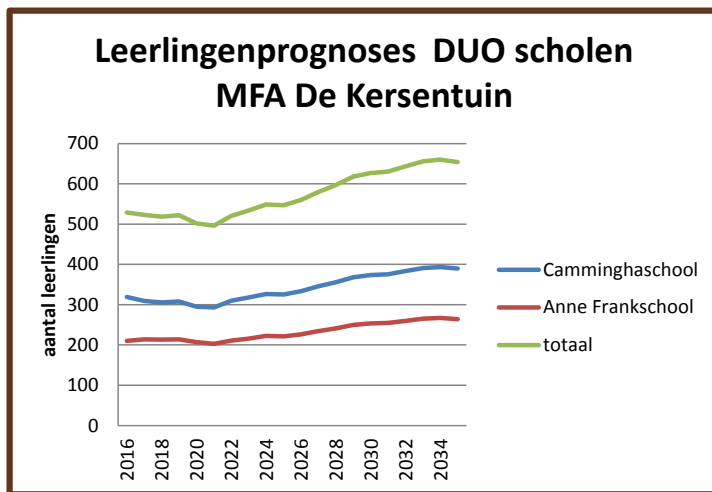
De aanwezigheid van een beperkte horecavoorziening zou de verhuurbaarheid kunnen vergroten. Huurders kunnen dan na hun activiteiten hier gebruik van maken. Uiteraard moet hierbij rekening gehouden worden met eventuele aanwezige horeca in de omgeving. Opgemerkt dient wel te worden dat de verhuurmogelijkheden gemaximeerd zijn door de huidige opzet van het gebouw, gebruik van ruimten door de hoofdgebruikers en behoefte. De beheerstichting schat in dat verhuur maximaal €20.000,- op kan brengen.

Het clusteren van verhuurbare ruimten in de voorste vleugel is beheerstechnisch handig in combinatie met de bibliotheek en de muziekschool. Het kan ook de ontmoetingsfunctie versterken. Dit vraagt wel om een andere indeling van het gebouw. Om het beheer in de monofunctionele delen te beperken, kunnen de vleugels als aparte compartimenten ingericht worden (bouwkundig en installatietechnisch). Wel moet de vraag gesteld worden of dit wenselijk is vanuit de wens tot het versterken van de samenwerking.

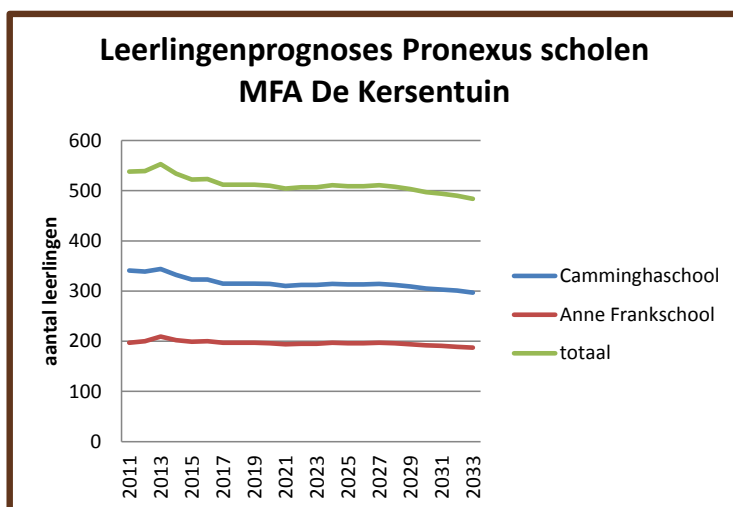
De Cammingha huist in een aparte vleugel en kan daarmee als apart compartiment beschouwd worden. Wel moeten de speellokalen bereikbaar blijven. Voor de Anne Frank geldt dat zij nu in een vleugel een deel van de begane grond en een deel van de verdieping gebruiken. Een mogelijkheid zou zijn om de ruimten van de Anne Frank te clusteren op een verdieping. Ook voor de Anne Frank geldt dat de speellokalen bereikbaar moeten blijven tussen 8.00 en 16.00 uur.

De kinderopvang van Humanitas en KMN Kind en CO kan dan wellicht geclusterd worden over één verdieping. Vervolgens kan ook gekeken worden of de ruimten van Partou bij elkaar geclusterd kunnen worden.

De beide scholen gaan volgens de leerlingenprognoses van DUO de komende jaren nog groeien. Bij eventuele aanpassingen moet welk rekening gehouden worden met deze verwachte groei. In onderstaande grafiek zijn de leerlingenprognoses weergegeven. In bijlage 4 is de bijbehorende tabel opgenomen. De werkelijke telcijfers van 1 oktober 2016 laten een groei zien ten opzichte van vorig jaar, terwijl de prognoses een lichte daling voorspelden. De prognose gaf voor 2016 529 leerlingen aan, in werkelijkheid waren er op 1 oktober 2016 551 leerlingen.



De gemeente Bunnik heeft leerlingenprognoses beschikbaar gesteld. Deze zijn van mei 2014. Deze laten een ander, meer stabiel beeld zien dan de prognoses van DUO. In onderstaande grafiek is de verwachte leerlingenontwikkeling van Pronexus opgenomen. In bijlage 5 is de bijbehorende tabel opgenomen.



Pronexus voorspelde voor 2016 in totaal 523 leerlingen, terwijl er in werkelijkheid 551 leerlingen waren op deze teldatum. Advies is om het aantal leerlingen goed te monitoren en mee te nemen bij eventuele plannen. Flexibiliteit in het gebouw om een eventuele kleine groei op te vangen is wenselijk, bijvoorbeeld in de vorm van een wissellokaal.

5 Aanbevelingen

Opgemerkt dient te worden dat de hoofdgebruikers over het algemeen tevreden zijn over het gebouw en het gebruik daarvan. Op de hieronder genoemde onderwerpen zijn er echter wel vraagstukken.

5.1 Financiën

Kostendekkende bijdrage voor servicekosten door alle partijen is voorwaarde. Contractuele afspraken moeten hierover aangepast worden. Dit betekent dat iedereen een zelfde bedrag gaat betalen voor deze diensten. Dit kan betekenen dat het uitgaven patroon aangepast moet worden.

De kosten voor beheer worden door partijen als noodzakelijk gezien. In de huidige situatie betalen de scholen hier echter niet (substantieel) aan mee. Zij maken wel gebruik van deze inzet. De gebouwopzet vraagt ook om inzet van beheer, echter het gebouw biedt minder goed mogelijkheden om deze kosten terug te verdienen (zie ook verhuur). Als de beheerder alleen ingezet wordt voor partijen die er voor betalen levert dat ongewenste en onhaalbare situaties op. Echter het neerleggen van de kosten voor beheer bij voornamelijk de huurders is geen gewenste situatie. In paragraaf 5.3 wordt een alternatief voorstel gedaan.

Het buitenonderhoud / verhuurdersonderhoud moet contractueel geregeld worden. Het verdient de aanbeveling dat dit bij de beheerstichting neergelegd wordt. Hiervoor is het noodzakelijk dat de gemeente de onderhoudscomponent uit de huurpenningen afdraagt aan de beheerstichting.

5.2 Beheersorganisatie

Eigenaar en beheerstichting (hoofdgebruikers) hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het gebouw. Beslissingen van de eigenaar kunnen invloed hebben op de taken van de beheerstichting en andersom. Het is zaak deze gezamenlijke verantwoordelijkheid contractueel vast te leggen om vastgoedbeheer en gebruiksbeheer op elkaar af te kunnen stemmen.

Een beheerstichting is in principe een goede vorm van beheersorganisatie voor een dergelijk gebouw met meerdere gebruikers waarin niet één partij is aan te wijzen als hoofdgebruiker. Een beheerstichting waarvan het bestuur bestaat uit vertegenwoordigers van alle hoofdgebruikers waarborgt in principe die gezamenlijke verantwoordelijkheid. De beheerstichting heeft aangegeven dat er nu verschil is in betrokkenheid tussen de hoofdgebruikers.

Overweging zou kunnen zijn om de verhuur en ingebruikgeving aan hoofdgebruikers via de beheerstichting te laten lopen. De beheerstichting krijgt dan meer knoppen om aan te draaien. Hierbij zou dan wel rekening gehouden moeten worden met wettelijke beperkingen (onderwijswetgeving en fiscale aspecten).

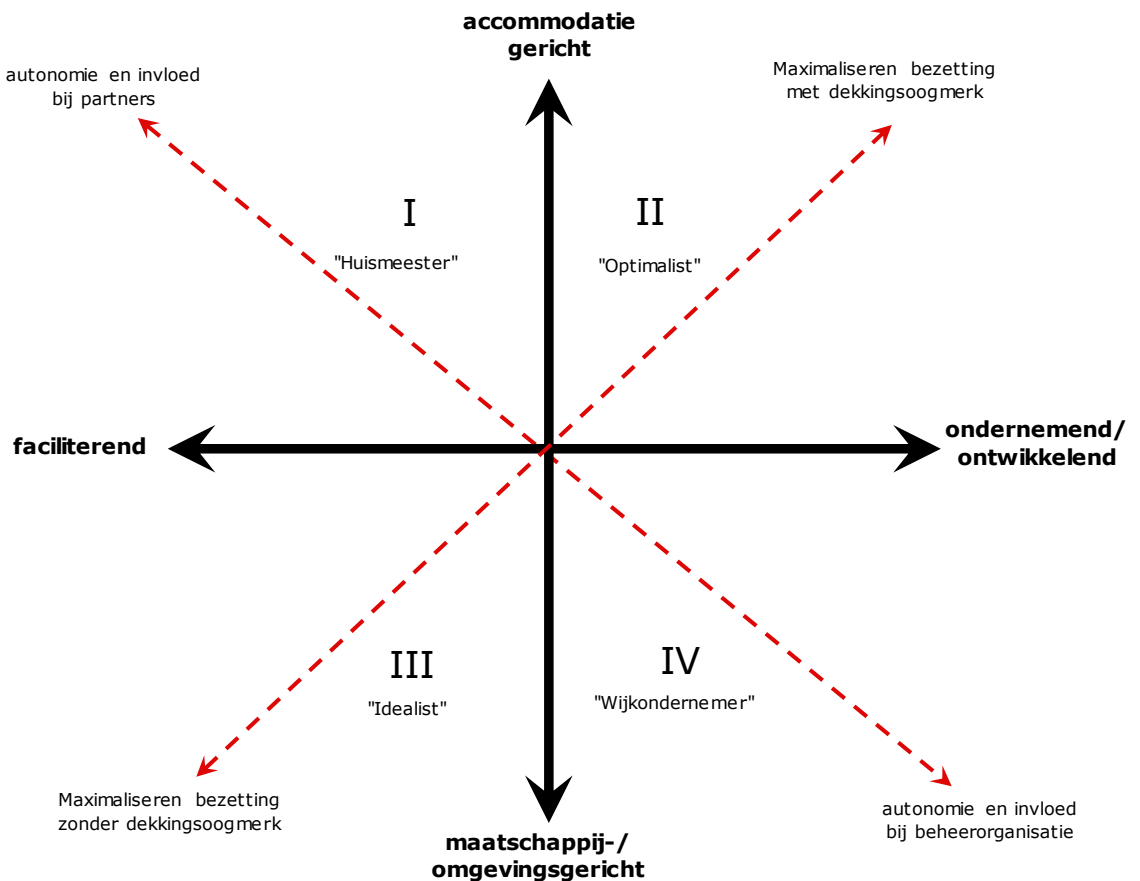
De verantwoordelijkheid van afzonderlijke partijen kan niet verder gaan dan het eigen bouwdeel en het aandeel in de gezamenlijke ruimten. De bestuursleden van de beheerstichting vervullen hun taken onbezoldigd bovenop hun reguliere werkzaamheden. Zij geven aan geen verantwoordelijkheid te willen dragen voor tekorten die buiten hun toedoen zijn ontstaan en die zij ook niet kunnen beheersen. De maatschappelijke

verantwoordelijkheid van de samenwerkende partijen is beperkt. Samenwerking tussen partijen in het gebouw is wel een maatschappelijk wenselijke opdracht aan partijen.

Er moet duidelijkheid komen over welke rol de gemeente voor zichzelf ziet in het slagen van de MFA als accommodatie voor de bewoners van Bunnik, waar ontmoeting een doel is naast alle activiteiten die er aangeboden worden. Als eigenaar heeft de gemeente ook belang bij een goed bezet gebouw. Daarnaast is er ook een beleidsmatige verbinding in relatie tot onderwijs, opvang, bibliotheek en muziekschool en andere maatschappelijke activiteiten

Uitbesteden van het beheer aan een 'wijkondernemer' die het gebouw exploiteert tegen een kostendekkende bijdrage (voor de servicekosten) van de hoofdgebruikers maar die revenuen van verhuur (en eventueel horeca) kan behouden. Met deze prikkel kan de bezetting van het gebouw verhoogd worden. Uiteraard betekent dit wel dat er afspraken gemaakt moeten worden met de hoofdgebruikers welke mogelijkheden deze partij krijgt. Op dit moment fungeert de beheerder meer als een 'huismeester'.

POSITIONERING BEHEER-PROGRAMMEREN



Beheer van monofunctionele ruimten beperken om de kosten te drukken. De overweging zou gemaakt kunnen worden om geen (of minder) beheer in te zetten op de individuele ruimten en gebruikers hier zelf verantwoordelijk voor te laten zijn. Dit vraagt minimaal om een goed sleutel- en beveiligingsplan. Dit vraagt een investering aan de voorkant, maar kan de kosten voor beheer beperken.

5.3 Verhuur

Het gebouw is in de huidige opzet minder geschikt voor verhuur. Belangrijkste beperkingen hierbij is dat de verhuurbare ruimten niet geclusterd zijn en dat het gebouw is opgebouwd uit verschillende vleugels. Ook zijn de ruimten onvoldoende geïsoleerd om verschillende activiteiten naast elkaar te kunnen aanbieden. Clusteren van verhuurbare ruimten is voorwaarde om verhuur te versterken en inzet van beheer beperkt te houden

De huurovereenkomsten van huurders eindigen op 1 november 2018. Op dit moment is niet duidelijk of alle partijen de huurovereenkomst zullen verlengen. Wanneer partijen niet terugkomen in het gebouw ontstaan mogelijkheden voor verhuur en een andere indeling maar ook een extra risico met betrekking tot de exploitatie. Onduidelijk is wie verantwoordelijk is voor de exploitatie van de leegstand. Met andere woorden geldt de leegstandsvergoeding ook voor nieuwe leegstand.

Groei van de scholen kan een deel van de leegstand opvullen. Bij uitwerking van plannen moet enige flexibiliteit in het pand behouden worden om deze groei op te kunnen vangen, bijvoorbeeld in de vorm van een wissellokaal.

6 Scenario's

De aanbevelingen uit het vorige hoofdstuk zijn doorvertaald naar een tweetal scenario's voor de toekomst van MFA De Kersentuin. De scenario's zijn bewust extreem geformuleerd om de gevolgen duidelijk zichtbaar te krijgen. Deze scenario's moeten nader uitgewerkt worden op haalbaarheid en kennen uiteraard tussenvarianten dan wel een combinatie van beiden.

6.1 Scenario 1 Terug naar de basis

Terug naar de basis betekent dat partijen binnen het gebouw zich bezig gaan houden met hun corebusiness. Iedereen trekt zich terug in zijn eigen vleugel of samen met een andere partij. Bouwkundig en installatietechnisch wordt het gebouw zodanig aangepast dat de inzet van beheer niet of nauwelijks nodig is. Multifunctionaliteit van ruimten wordt zo veel mogelijk beperkt. Eventuele leegstand wordt een verantwoordelijkheid van de gemeente en is niet meer beschikbaar voor gebruik door de huidige hoofdgebruiker van het pand. Voor de servicekosten dragen alle partijen kostendekkend bij. De taken en verantwoordelijkheden van de beheerstichting beperken zich tot onderhoud, schoonmaak, nutsvoorzieningen, afval en beveiliging.

De gemeente en beheerstichting leggen hun gezamenlijke verantwoordelijkheid vast in een samenwerkingsovereenkomst beheer. Hierin wordt ook vastgelegd dat de gemeente kostendekkend bijdraagt in het groot onderhoud voor de huurders. Zij draagt hiervoor een deel van de huurpenningen af aan de beheerstichting.

Nadelen

- Samenwerking en gedeeld ruimtegebruik is beperkt
- Synergie tussen hoofdgebruikers gaat verloren
- Verhuur aan andere instellingen niet mogelijk
- Ontmoetingsfunctie in de wijk beperkt

Voordelen:

- Er is geen inzet van personeel, dat drukt de kosten
- Taken beheerstichting zijn beperkt
- Hoofdgebruikers kunnen zich concentreren op hun corebusiness

Maatregelen

- Bouwkundige en installatietechnische maatregelen om gebouw te compartimenteren
- Opstellen samenwerkingsovereenkomst beheer

6.2 Scenario 2 Wijkondernemerschap

In dit scenario wordt het gebouw meer geschikt gemaakt voor verhuur. De verhuurbare ruimten worden zo veel mogelijk geconcentreerd bij de hoofdentree. Voor de servicekosten betalen alle hoofdgebruikers een gelijke kostendekkende bijdrage, aanvullende diensten (zoals extra schoonmaak, inzet van een beheerder etc) worden kostendekkend in rekening gebracht.

Voor de verhuur van het pand wordt een derde partij ingeschakeld, die ingezet wordt als wijkondernemer. Deze partij mag het pand verhuren maar is ook volledig verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie. Voor de verhuur kan deze partij gebruik maken van de vooraf afgesproken ruimten. De revenuen van deze verhuur komen ten goede aan deze partij. Onder voorwaarden is activiteiten gerelateerde horeca mogelijk. Dit mag door de wijkondernemer uitgebaat worden en de revenuen zijn voor hem. De verhuur is wel

gebonden aan voorwaarden, zo mag de verhuur de primaire activiteiten van de hoofdgebruikers niet verstoren en concurreren. Ook niet met andere maatschappelijke accommodaties in de directe omgeving. Verder is er veel vrijheid voor de wijkondernemer. De wijkondernemer heeft belang bij een goed verhuurd en gebruikt gebouw. De hoofdgebruikers zijn vooral verantwoordelijk voor hun eigen primaire activiteiten en voor het bevorderen van samenwerking binnen de MFA.

Voordelen

- Verhuur is mogelijk
- Beheer wordt betaald door revenuen uit verhuur en horeca
- Synergie tussen partijen blijft behouden en kan uitgebouwd worden
- Ontmoetingsplek in de wijk

Nadelen

- Aanpassingen aan gebouw noodzakelijk
- Is de behoefte aan verhuur zo groot dat dit haalbaar is?
- Minder zeggenschap over verhuur bij beheerstichting

Maatregelen

- Aanpassingen gebouw
- Opstellen samenwerkingsovereenkomst beheer gemeente en beheerstichting
- Prestatieafspraken maken wijkondernemer

6.3 **Tot slot**

Welk scenario of combinatie van scenario's verder uitgewerkt wordt, bij allemaal zijn ingrijpende maatregelen in en aan het gebouw noodzakelijk. Om de verhuurbaarheid te vergroten en de beheerlasten te verlagen, voor beide geldt dat binnen de huidige opzet van het gebouw geen optimale situatie kan ontstaan. Het gebouw is zijn huidige opzet vraagt inzet van beheer. Dit is het gevolg van keuzes die in het verleden zijn gemaakt. Voor scenario 2 geldt dat de vraag gesteld moet worden of het wijkondernemerschap haalbaar is. Er zit een maximum aan de verhuurbaarheid van het pand en daarmee aan de inkomsten.

Bijlage 1 Pro forma exploitatiebegroting

Financiële analyse pro forma begroting MFA De Kersentuin			
gebouw in m ² bvo		5.529	
bron		beheerplan 23 mei 2011	
Lasten			
	per m ²	totaal	opmerkingen
Klein dagelijks- en planmatig onderhoud	€ 14,24	€ 78.732,96	kengetal
Terreinonderhoud	€ 0,43	€ 2.377,47	kengetal
schoonmaakkosten	€ 18,28	€ 101.070,12	kengetal
inboedelverzekering huurders	€ 1,58	€ 3.025,70	kengetal, alleen voor huurders
correctie inboedelverzekering huurders	€ -1,58	€ -3.025,70	geen onderdeel van beheerstichting, rechtstreeks aan gemeente
gas, water, elektriciteit	€ 9,66	€ 53.410,14	kengetal
heffingen	€ 3,16	€ 17.471,64	kengetal
beheer uitvoerend	€ 8,28	€ 45.780,12	op basis van 1,2 fte
beheer tactisch	€ 4,31	€ 23.829,99	op basis van 0,5 fte
programmeur	€ 4,31	€ 23.829,99	op basis van 0,5 fte
totaal	€ 62,67	€ 346.502,43	
Baten			
	per m ²	totaal	opmerkingen
Camminghaschool (Fectio)	€ 40,31	€ 76.139,00	MI 14 groepen
Anne Frankschool (WereldKidz)	€ 41,23	€ 43.331,00	MI 7 groepen
De AquamaRijn (CBO Zeist)	€ 43,56	€ 29.362,00	MI 4 groepen
Humanitas	€ 64,25	€ 23.901,00	begrote kosten * m ²
KMN Kind & Co	€ 64,25	€ 23.323,00	begrote kosten * m ²
SKON	€ 64,25	€ 30.647,00	begrote kosten * m ²
Bibliotheek	€ 64,25	€ 24.736,00	begrote kosten * m ²
Muziekschool	€ 64,25	€ 19.147,00	begrote kosten * m ²
Speel-o-theek Wobbel	pm	pm	geen hoofdgebruiker, niet geraamd
bijdrage gemeente Bunnik	€ 8,14	€ 45.000,00	tijdelijk bijdrage personele kosten
inkomsten verhuur	pm	pm	niet geraamd
leegstandsvergoeding gemeente	pm	pm	niet geraamd
correctie inboedelverzekering huurders	€ -1,58	€ -3.025,70	geen onderdeel van beheerstichting, rechtstreeks aan gemeente
totaal	€	€ 315.586,00	
verschil	€	€ -30.916,43	

Ruimtestaat start MFA De Kersentuin		
Bron: DO-cijfers conform beheerplan 23 mei 2011		
naam organisatie	m ² bvo	%
Camminghaschool (Fectio)	1.889	34%
Anne Frankschool (WereldKidz)	1.051	19%
De AquamaRijn (CBO Zeist)	674	12%
Humanitas	372	7%
KMN Kind & Co	363	7%
SKON	477	9%
Bibliotheek	385	7%
Muziekschool	298	5%
Speel-o-theek Wobbel	20	0%
totaal	5.529	100%

Bijlage 2 Begroting 2017

Financiële analyse begroting 2017 MFA De Kersentuin			
gebouw in m² bvo		5.647	
bron		beheerstichting 15 januari 2015	
Lasten			
	per m²	totaal	opmerkingen
<i>Onderhoud gebouw</i>		€ 83.500,00	
dotatie voorziening onderhoud	€ 7,08	€ 40.000,00	geen bijzonderheden
dagelijks onderhoud	€ 5,31	€ 30.000,00	geen bijzonderheden
reservering buitenonderhoud scholen		€ 46.064,00	vanaf 2015 scholen verantwoordelijk voor buitenonderhoud
correctie buitenonderhoud scholen		€ -46.064,00	geldt niet voor alle huurders (groot onderhoud van huurders bij gemeente)
afschrijving activa	€ 1,06	€ 6.000,00	geen bijzonderheden
beveiliging	€ 1,33	€ 7.500,00	
<i>tuinonderhoud / speelterreinen</i>		€ 5.000,00	
tuinonderhoud / speelterreinen	€ 0,89	€ 5.000,00	geen bijzonderheden
<i>Schoonmaak</i>		€ 106.000,00	
schoonmaakkosten	€ 17,18	€ 97.000,00	geen bijzonderheden
schoonmaakartikelen	€ 1,59	€ 9.000,00	geen bijzonderheden
<i>Nutsvoorzieningen</i>		€ 63.500,00	
water	€ 0,27	€ 1.500,00	geen bijzonderheden
gas	€ 4,60	€ 26.000,00	geen bijzonderheden
electra	€ 6,38	€ 36.000,00	geen bijzonderheden
<i>Heffingen</i>		€ 3.000,00	
publiekrechtelijke heffingen	€ 0,53	€ 3.000,00	geen bijzonderheden
<i>Afval</i>		€ 3.000,00	
afvalverwerking	€ 0,53	€ 3.000,00	geen bijzonderheden
<i>BHV</i>		€ 1.500,00	
BHV	€ 0,27	€ 1.500,00	geen bijzonderheden
<i>Personeel</i>		€ 48.500,00	
beheer / coordinatie	€ 8,59	€ 48.500,00	24 uur per week beheer voor 52 weken
<i>Administratiekosten</i>		€ 5.200,00	
administratiekosten	€ 0,89	€ 5.000,00	betreft contactbeheer en financiële administratie
bankkosten	€ 0,04	€ 200,00	geen bijzonderheden
<i>Telefonie en internet</i>		€ 2.900,00	
telefoonkosten	€ 0,43	€ 2.400,00	geen bijzonderheden
internetkosten	€ 0,09	€ 500,00	geen bijzonderheden
<i>Overige kosten</i>		€ 1.650,00	
representatiekosten	€ 0,13	€ 750,00	geen bijzonderheden
KS inzake verhuur	€ 0,03	€ 150,00	onduidelijk wat dit is
verzekering aansprakelijkheid	€ 0,13	€ 750,00	geen bijzonderheden
totaal	€ 57,33	€ 323.750,00	
Baten			
	per m²	totaal	opmerkingen
Camminghaschool (Fectio)	€ 55,12	€ 109.035,00	MI 14 groepen, niet kostendekkend
Anne Frankschool (WereldKidz)	€ 60,04	€ 74.570,00	MI 9 groepen, kostendekkend
correctie buitenonderhoud scholen	-	€ -46.064,00	overige partijen ook niet in begroting
Humanitas	€ 68,47	€ 25.815,00	begrote bijdrage / m² ruimtestaat 15 januari 2015
KMN Kind & Co	€ 87,13	€ 32.063,00	begrote bijdrage / m² ruimtestaat 15 januari 2015
SKON / Partou	€ 69,63	€ 38.437,00	begrote bijdrage / m² ruimtestaat 15 januari 2015
Bibliotheek	€ 69,01	€ 27.120,00	begrote bijdrage / m² ruimtestaat 15 januari 2015
Muziekschool	€ 68,66	€ 19.774,00	begrote bijdrage / m² ruimtestaat 15 januari 2015
Speel-o-theek Wobbel	pm	pm	geen hoofdgebruiker, niet geraamd
bijdrage gemeente Bunnik	€ -	€ -	
inkomsten verhuur	-	€ 8.500,00	
leegstandsvergoeding gemeente	-	€ 3.500,00	
rente	-	€ 250,00	geen bijzonderheden
totaal		€ 293.000,00	
verschil		€ -30.750,00	

Ruimtestaat MFA De Kersentuin op dit moment

Bron: Ruimtestaat beheerstichting versie 15 januari 2015

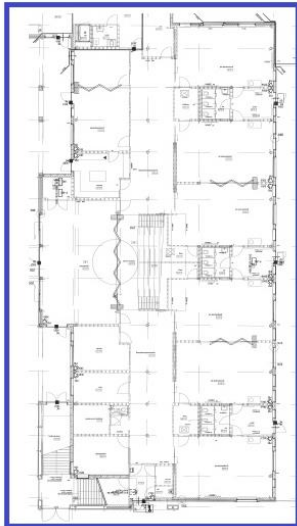
naam organisatie	m ² bvo	%
Camminghaschool (Fectio)	1.978	36%
Anne Frankschool (WereldKidz)	1.242	22%
De AquamaRijn (CBO Zeist)	0	0%
Humanitas	377	7%
KMN Kind & Co	368	7%
SKON / Partou	552	10%
Bibliotheek	393	7%
Muziekschool	288	5%
Speel-o-theek Wobbel	19	0%
leegstand	430	8%
totaal	5.647	102%

Bijlage 3 Plattegronden

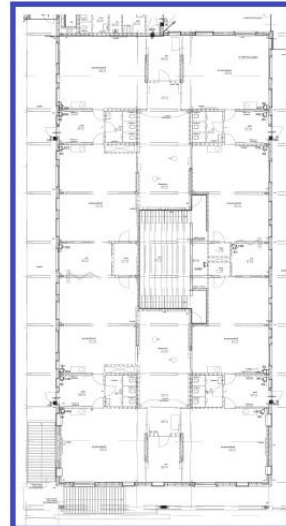
Plattegronden gebruikers MFA Kersentuin

Bouwdeel C is geheel in gebruik bij de Camminghaschool

Bouwdeel C BG



Bouwdeel C 1st

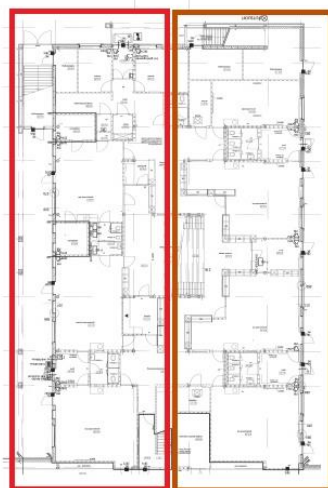


Bouwdeel D

Bouwdeel D is in gebruik bij 3 gebruikers.

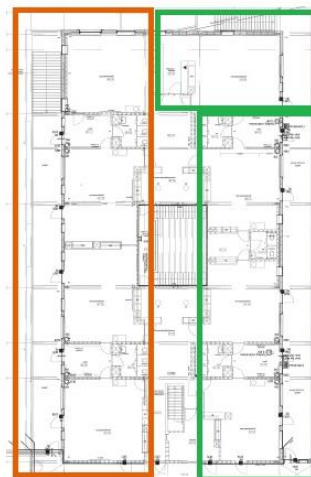
De Annefrankschool zowel op BG

Kind & Co KDV & BSO BG



De Annefrankschool 1^{ste} verdieping

Humanitas BSO 1ste verdieping



Bouwdeel E

Partou KDV

Muziekschool

Speellokalen PO scholen

Bibliotheek

Verhuur en beheer

De begane grond van Bouwdeel E verleent huisvesting aan vier partijen.

De speellokalen zijn tot 18.30 beschikbaar voor de scholen en BSO. Wel is de afspraak dat als er verhuuraanvragen zijn voor deze ruimtes in dit tijdslot er in samenspraak met de BSO en scholen de speellokalen beschikbaar zijn.

De bibliotheek stelt haar leeszaal  ook voor verhuur ter beschikking.

Op de BG is een vergaderzaal  van 40m2 welke afzonderlijk gehuurd kan worden. Verder is er een keuken voor algemeen gebruik en een beheerderskantoor.




Bouwdeel E 1st verdieping

De 1^{ste} verdieping van Bouwdeel E biedt huisvesting aan vier verschillende partijen.

Partou BSO


AnneFrankschool groep 8

Losse verhuur

Partou BSO en KDV heeft een vast deel van de 1^{ste} verdieping gehuurd waarbij rechtstreeks een huurcontract is met de gemeente. Verder huurt Partou BSO  van de beheerstichting MFA Kersentuin voor 3 dagdelen per week. Voor de resterende dagdelen is de ruimte beschikbaar voor vrije verhuur.

De AnneFrankschool heeft haar groep 8 op de 1^{ste} verdieping gehuisvest.

Alle grijze blokken zijn beschikbaar voor vrije verhuur. De buitenruimte

 is ook beschikbaar voor verhuur maar deze is vooral aangeduid omdat Partou voor haar KDV deze ruimte ook mede gehuurd heeft.



Bijlage 4 Leerlingenprognoses DUO 2016

brin		tellingen														prognoses										
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
05GF	Camminghaschool	341	338	344	336	334	319	309	305	308	295	293	310	318	327	325	334	345	356	368	373	376	383	391	393	390
08GH	Anne Frankschool	197	200	209	201	208	210	214	213	214	207	203	211	216	222	221	226	234	241	250	253	255	260	265	267	264
	totaal	538	538	553	537	542	529	523	518	522	502	496	521	534	549	547	560	580	597	618	627	630	643	656	660	654

Bijlage 5 Leerlingenprognoses Pronexus mei 2014

brin naam school		tellingen												prognoses											
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
05GF	Camminghaschool	341	339	344	332	323	323	315	315	315	314	310	312	312	314	313	314	312	309	305	303	301	297		
08GH	Anne Frankschool	197	200	209	202	199	200	197	197	197	196	194	195	195	197	196	197	196	194	192	191	189	187		
	totaal	538	539	553	534	522	523	512	512	512	510	504	507	507	511	509	509	511	508	503	497	490	484		