

Handleiding MFA Startup Tool

Wat is de tool?

Deze tool is een hulpmiddel bij het opstarten van een proces dat moet leiden tot realisatie van een multifunctionele accommodatie. De tool is bedoeld voor projectleiders, voor toekomstige huurders/gebruikers van de accommodatie en andere belanghebbenden. Alle stakeholders verkrijgen zo inzicht in welke fase het project zich bevindt. De applicatie helpt bij het definiëren van de functies en gebruik van het gebouw zijn.

Met behulp van de tool kunnen investeringskosten en exploitatiekosten van de accommodatie berekend worden. Tevens biedt deze inzicht in het gebruikrooster van binnensportaccommodaties en/of zwembaden als die onderdeel uitmaken van de MFA. De tool omvat de volgende mogelijke functies van een MFA: basisonderwijs, binnen- en buitensport, zwemmen, horeca, bso, zorg en welzijn.

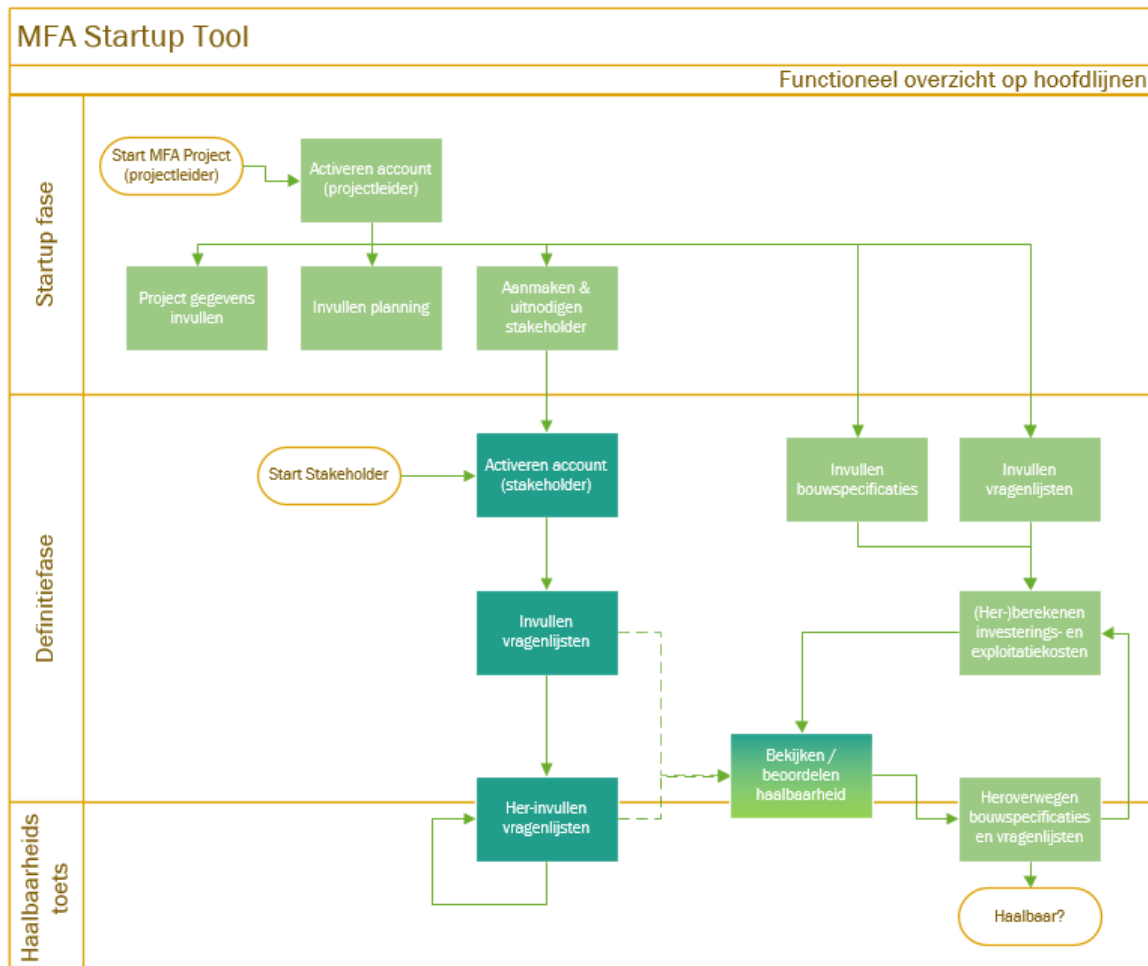
In bullets:

- Is een hulpmiddel bij het opstarten van een proces dat moet leiden tot realisatie van een multifunctionele accommodatie.
- Is bedoeld voor projectleiders en voor stakeholders van die accommodatie. Stakeholders zijn voornamelijk toekomstige huurders/gebruikers van de accommodatie.
- Is bedoeld voor de periode vanaf ideevorming tot en met het moment dat duidelijk is wat de functies van het gebouw zijn en hoe het gebruik er uit gaat zien
- Berekent op basis van de input van projectleider de investeringskosten van de accommodatie. De projectleider baseert zijn keuzes op basis van de input van de stakeholders.
- Berekent de exploitatiekosten van de accommodatie
- Geeft inzicht in het gebruikrooster van binnensportaccommodaties en/of zwembaden als die onderdeel uitmaken van de MFA
- Geeft stakeholders inzicht in welke fase het project zich bevindt
- Omvat vragenlijsten voor de volgende functies: basisonderwijs, binnen- en buitensport, zwemmen, horeca, bso, zorg en welzijn

Hoe werkt de tool?

- De projectleider vraagt bij het Kenniscentrum Sport (KCS) een project aan
- Na de aanmaak van een project door KCS, wordt de projectleider uitgenodigd voor het gebruik van de tool in combinatie met het aangemaakte project
- Vervolgens kan de projectleider stakeholders uitnodigen om gebruik te maken van de tool
- Stakeholders geven aan wat hun rol is in het nieuwe gebouw (huurder, exploitant of overig) en geven aan welke organisatie en functie zij vertegenwoordigen
- De projectleider zorgt ervoor dat stakeholders vragenlijsten invullen die gekoppeld zijn aan de functie die een stakeholder vertegenwoordigt
- De projectleider definieert aan de hand van de antwoorden gegeven in de vragenlijsten de eisen waaraan het gebouw moet voldoen. Hij doet dat binnen kaders die gesteld zijn ten aanzien van bijvoorbeeld budget en/of beschikbare ruimte, locatie etc.
- Vervolgens geeft de tool inzicht in de volgende onderdelen:
 - De tool berekent indicatief, op basis van kengetallen, investerings- en exploitatiekosten van het gebouw
 - De tool geeft een overzicht van antwoorden gegeven door stakeholders en projectleider. Binnen het overzicht zijn de verschillen in antwoorden per MFA onderdeel inzichtelijk.
 - De tool verschaft inzicht in de gebruikroosters van binnensportaccommodaties en zwembaden en helpt bij het inzichtelijk maken en oplossen van roosterconflicten.

- Binnen de tool is het mogelijk om wensen te heroverwegen. Zodra de projectleider eerder ingevulde antwoorden aanpast, eventueel naar aanleiding van gewijzigde input vanuit de stakeholders, kan er een 'herberekening' plaats vinden.
- De tool biedt de mogelijkheid om de antwoorden en resultaten te exporteren naar Excel.
- De tool 'eindigt' op het moment dat de wensen ten aanzien van gebouw als gebruik bekend zijn en gerelateerd zijn aan zaken als beschikbare ruimte, budget etc.



Schematisch overzicht op hoofdlijnen van de werking van de MFA Startup Tool binnen de fasering die inzichtelijk is binnen de tool.

Welke onderdelen heeft de tool?

DASHBOARD

Het dashboard geeft een overzicht van een aantal zaken:

- *Planning*: in welke fase zit het project, wanneer zijn de mijlpalen en wanneer zijn de verschillende bijeenkomsten
- *Te bespreken wensen*: de vragenlijsten geven inzicht in de wensen van gebruikers, exploitant en overige belanghebbenden. Op basis van deze vragenlijsten ontstaat een overzicht van te bespreken onderwerpen (wie heeft hoeveel ruimte nodig etc.)
- *Bezettingsgraad*: de vragenlijsten over het gebruik van binnensportaccommodaties en zwembaden geven inzicht van de bezettingsgraad van deze ruimten en maken duidelijk of en waar er mogelijk roosterconflicten ontstaan.

- *Budget*: deze widget geeft inzicht in de verhouding tussen benodigd en beschikbaar budget.
- *Investeringskosten*: deze widget geeft inzicht in de investeringskosten van het gebouw, gebaseerd op de wensen van stakeholders (en projectleider)
- *Exploitatiekosten*: deze widget geeft inzicht in de exploitatiekosten van het gebouw.

BEHEER

- *Eigenschappen*
Hier wordt praktische informatie weergegeven over het project, zoals beschikbaar budget, onderdelen MFA, naam exploitant en eigenaar, emailadres projectleider, etc.
- *Mijlpalen*
Dit blad bevat belangrijke data. Deze gegevens staan ook op het dashboard weergegeven in de grijze punten in de widget planning.
- *Stakeholders*
Hier vindt u een overzicht van de bij het project betrokken stakeholders incl. emailadressen en de aard van hun betrokkenheid bij het gebouw.

SPECIFICATIES

- *Onderdelen*
Dit blad bevat de verschillende vragenlijsten die ingevuld moeten worden om alle wensen voor het gebouw in beeld te krijgen. Op basis van de keuzes van de projectleider, worden vervolgens de indicatieve investerings- en exploitatiekosten bepaald. De vragen die worden gesteld, zijn bedoeld om de ruimtebehoefte vast te stellen en om een algemene indruk te krijgen van het gewenste kwaliteits- en duurzaamheidsniveau aan de hand waarvan de kosten worden bepaald. Hiervoor zijn vragen en antwoorden op abstract niveau toereikend en is er voor sommige vragen een beperkt aantal keuzemogelijkheden voorzien. Hierbij dient de keuze te worden gemaakt die het meest overeenkomt met het gewenste kwaliteitsniveau.
- *Overzicht*
Dit blad bevat per onderdeel van het gebouw een overzicht van de gevraagde **wensen** per stakeholder. Onder de knop **rooster** is aangegeven wie wanneer ruimte heeft aangevraagd. Deze functie is bruikbaar voor de onderdelen binnensportaccommodatie en zwembaden.

CALCULATIE

Dit blad bevat een opgave van de indicatieve investerings- en exploitatiekosten behorende bij het betreffende project. De kostensoorten zijn aangegeven, het aantal en soort eenheden dat als basis voor de berekening dient en een prijs per eenheid (indien van toepassing).

Onder 'Overzicht keuzes projectleider' is weergegeven uit welke onderdelen het gebouw bestaat. Hier is te zien welke keuzes de projectleider heeft gemaakt, op basis van de door de stakeholder ingediende wensen.

De informatie is steeds de weergave van de dan bekende stand van zaken (ten aanzien van ingediende wensen). Gedurende het proces kunnen stakeholders worden toegevoegd of afvallen en kunnen op basis van de discussies de wensen en kaders wijzigen. De projectleider kan op basis van die veranderde gegevens zijn keuzes veranderen, waarna de tool investerings- en exploitatiekosten opnieuw berekent.

Uitleg terminologie investeringskosten overzicht

Termen investeringskosten overzicht		Uitleg
Investeringskosten		Dit betreffen de totale initiële kosten voor het realiseren van een bouwproject.
Grondkosten / aankoop		De kosten voor het verzorgen van infrastructurele voorzieningen, het bouwrijp maken van het terrein, schadeloosstellingen en rentekosten over de grond. De kosten voor de aankoop van grond zijn zeer locatieafhankelijk.

		<p>Kostenbepalende factoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grondaankoop • Verwervingskosten • Benodigde infrastructurele voorzieningen
Bouwkosten	Sloopkosten	<p>Hieronder vallen alle kosten voor het verwijderen inclusief afvoeren van bestaande bouwwerken die op het te bebouwen terrein staan.</p> <p>Kostenbepalende factoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aanwezigheid van asbest • Locatieomstandigheden
	Onderbouw, grondgebonden	<p>Hieronder vallen alle kosten van de onderbouw zoals bijvoorbeeld het grondwerk, (paal)fundering, bemaling.</p> <p>Kostenbepalende factoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De grondslag (type fundering) • Eventueel benodigde grondwaterbeheersing • Ontgravingsdiepte en de benodigde bouwput voorzieningen • Locatieomstandigheden
	Bovenbouw (constructief)	<p>Dit betreffen de kosten voor de Draagconstructie van de bovenbouw en inbouw van het bouwwerk.</p> <p>Kostenbepalende factoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bouwhoogte en bouwmethodiek • De overspanning • Eventuele overstekken • Bijzondere constructies • Vloerbelasting en vlakheidseisen • Locatieomstandigheden
	Gevel (bouwkundig)	<p>Hieronder vallen de kosten voor de (niet constructieve) gesloten gevel, de gevelopeningen en de gevelafwerkingen.</p> <p>Kostenbepalende factoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vormgeving/architectuur, materialisatie • Doorvalbeveiliging • Gebouwhoogte • Windbelasting • Geluidsbelasting • Zonbelasting • Brandveiligheid • Uitvoering
	Daken (bouwkundig)	<p>Dit zijn de kosten voor de afwerking van het dak en de eventuele dakopeningen.</p> <p>Kostenbepalende factoren:</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • Percentage dak ten opzichte van het bebouwd oppervlak • Percentage dakopeningen • Aantal en grootte van de dakvlakken • Vormgeving/architectuur • Gebruik als buitenruimte en/of verkeersruimte • Type dakafwerking, bv groen dak
	Inbouw (bouwkundig)	<p>Dit zijn de kosten voor de binnenwanden, binnenwandopeningen, trappen, ballustraden en leuning, alle afwerkingen van vloeren, wanden en plafonds.</p> <p>Kostenbepalende factoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebouwfunctie en bijbehorend inrichtingsconcept • Hoeveelheid binnenwanden ten opzichte van het bvo • Hoeveelheid binnenwandopeningen • Vormgeving/architectuur • Flexibiliteit en indeelbaarheid
	Vaste inrichting	<p>De vaste inrichting betreffen de vaste gebruikersvoorzieningen zoals pantry's, kapstokken, balies, keukens, postkasten etc. Hierin is ook de inrichting voor het bewegingsonderwijs en de turnsport opgenomen. Tevens worden vaste onderhoudsvoorzieningen hieronder opgenomen.</p> <p>Kostenbepalende elementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afwerkingsniveau en materialisatie • Vormgeving/architectuur • Compleetheid van inrichting • Functie specifieke onderdelen
	Losse inrichting	<p>De inrichtingskosten zijn de kosten voor onder andere de bedrijfsinstallaties en de losse inventaris. Dit is erg variabel. De kosten hiervan zijn in deze publicatie niet opgenomen.</p>
	Installatie W (werktuigbouwkundige install.)	<p>Dit zijn de kosten voor alle installaties met betrekking tot het klimaat, watervoorzieningen afvoer en brandbestrijding, sanitair, loodgieterswerkzaamheden etc.</p> <p>Kostenbepalende factoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comforteisen • Toegepast installatieconcept • Beschikbaarheid alternatieve opwekkingsmogelijkheden • Afstemming tussen bouwkundige en installatietechnische componenten • Functie specifieke onderdelen

	Installatie E (elektrotechnische install.)	<p>Hieronder vallen alle kosten voor installaties met betrekking tot elektrotechniek: stroomvoorziening, verlichting, beveiliging, gebouwbeheersvoorzieningen, ICT etc.</p> <p>Kostenbepalende factoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comforteisen • Toegepast installatieconcept • Beschikbaarheid daglicht • Beschikbaarheid alternatieve opwekkingsmogelijkheden • Voorzieningen: toegangscontrole, inbraakbeveiliging • Afstemming tussen bouwkundige en installatietechnische componenten • Functie specifieke onderdelen
	Installatie T (transport incl. bk. vrz)	<p>Dit zijn de kosten voor liften, roltrappen- en paden, hefplateau's etc.</p> <p>Kostenbepalende factoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aantal bouwlagen • Snelheid • Afmeting • Vormgeving/architectuur • Functie specifieke onderdelen
	Terrein	<p>De kosten voor onder meer de terreinafwerking op de kavel, terreinverlichting, terreinriolering, inrichting, fietsenstallingen, bergingen.</p> <p>Kostenbepalende factoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verhouding verhard/groen • Vormgeving/architectuur • Terreininrichting
Totaal directe bouwkosten		Dit betreft de som van de kosten van de bovenstaande elementclusters.
	Uitvoering	<p>Dit zijn de kosten van materiaal en/of arbeid die nodig zijn voor de uitvoering van een bouwproject, voor zover deze kosten niet zijn verbonden aan middelen, zoals materialen, die op de bouwplaats bij oplevering achterblijven.</p> <p>Kostenbepalende factoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Locatieomstandigheden • Binnen stedelijkheid / voldoende bouwterrein • Bouwmethodiek (benodigde voorzieningen) • Bouwcomplexiteit • Ruimte voor opslag • Bereikbaarheid/logistiek • Bouwtijd
	AK en W&R	De algemene kosten zijn de kosten voor de algemene bedrijfsorganisatie die nodig is voor de

		<p>bedrijfsvoering. Winst & Risico is een post die de winst voor de uitvoerende partij bepaald en waar eventuele tegenvallers uit betaald worden.</p> <p>Kostenbepalende factoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Organisatieomvang • Winstpercentage • Inschatting projectrisico • Wijze van aanbesteding
Totaal bouwkosten		Dit is de som van de directe bouwkosten, de uitvoeringskosten en de AK en W&R.
Bijkomend (investeringskosten)		<p>Dit zijn de kosten voor de instanties zoals de gemeente, brandweer, nutsbedrijven en verzekeraars. Ook de kosten voor adviseurs, kunsttoepassingen, grond- en milieuonderzoeken en -rapportages, selectie en aanbestedingen vallen onder deze post.</p> <p>Kostenbepalende factoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Honoraria • Aansluitkosten • Heffingen en verzekeringen • Risicoverrekening • Ontwikkelaars- en verkoopkosten • Kunst • Aanloopkosten
Onvoorzien		<p>Hieronder vallen de kosten die redelijkerwijs niet vooraf te verwachten zijn voor de realisatie van een project. Hier kan een reservering worden opgenomen voor programma- en bestekwijzigingen of voor onverwachte prijsstijgingen.</p> <p>Kostenbepalende factoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De mate van uitwerken van de aanbestedingsstukken • De aanbestedingsvorm: waar liggen de risico's?
Totaal investeringskosten excl. btw		Dit is de som van de kosten van de bouwkosten, de bijkomende kosten en de kosten in de post onvoorzien.
Btw		Het huidige wettelijke percentage voor btw.
Totaal investeringskosten incl. btw		Dit is de som van de kosten van de bouwkosten, de bijkomende kosten en de kosten in de post onvoorzien vermeerderd met het huidige wettelijke percentage voor btw.

Uitleg terminologie exploitatiekosten overzicht

Termen exploitatiekosten overzicht	Uitleg
Belasting & verzekeringen	<p>Dit zijn de kosten voor de belasting waar de eigenaar tijdens de exploitatieperiode mee te maken kan krijgen, zoals bijvoorbeeld de onroerende zakenbelasting (OZB).</p> <p>Kostenbepalende factoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoogte van de investering • Locatie (gemeentelijk beleid) • Hoogte van de investering • Locatie (risicogebied) • Verzekeraar en dekking
Onderhoud	<p>Dit betreffen de kosten voor de instandhouding van het gebouw gedurende de exploitatieperiode.</p> <p>Kostenbepalende factoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Materiaalkeuze • Gebouwgebruik • Minimaal vereist conditieniveau • Duur exploitatieperiode
Verbruik	<p>Dit betreffen de kosten voor het verbruik van gas, water en elektra.</p> <p>Kostenbepalende factoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toegepast installatieconcept • Afstemming bouwkundige en installatietechnische maatregelen • Zijn de installaties goed afgesteld en ingeregeld • Comfortniveau • Vorm van energieopwekking • Gebouwgebruik en gebruiksduur • Contractvorm
Beheer incl. schoonmaak	<p>Dit betreffen de kosten voor het gebouwbeheer en de schoonmaakkosten.</p> <p>Kostenbepalende factoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De mate van personele inzet • Mate van vervuiling • Schoonmaakfrequentie • Hygiëne-eisen
Totaal exploitatiekosten excl. Btw	Dit is de som van de kosten van de belasting & verzekeringen, onderhoud, verbruik en beheer incl. schoonmaak.
Btw	Het huidige wettelijke percentage voor btw.
Totaal exploitatiekosten incl. btw	Dit is de som van de kosten van de belasting & verzekeringen, onderhoud, verbruik en beheer incl. schoonmaak vermeerderd met het huidige wettelijke percentage voor btw.

Uitleg overige termen investerings- en exploitatiekosten overzicht

Overige termen	Uitleg
hvd	Hoeveelheid
ehd	Eenheid
bvo	Bruto vloeroppervlak
bgo	Bruto grondoppervlak
nto	Netto terreinoppervlak

Definities

Multifunctionele accommodatie (MFA)

In een MFA zijn meerdere voorzieningen en disciplines onder één dak gehuisvest. De term multifunctioneel verwijst naar de mogelijkheden om ruimten in het gebouw voor meerdere functies te gebruiken.

Investeringskosten

De investeringskosten omvatten de eventuele kosten die nodig zijn voor de stichting van het bouwwerk, zoals bijvoorbeeld aankoop van de grond, bouwkosten, bijkomende kosten en een post onvoorzien.

Exploitatiekosten

Dit zijn kosten die gemaakt worden voor onderhoud, leegstand, verzekering, beheer e.d. van het onroerend goed. Het is dus geen weergave van een eventueel exploitatietekort.

Stakeholder

Een stakeholder is een organisatie of persoon die belang heeft bij de realisatie van het betreffende project.

Huurder

Een stakeholder die na realisatie als huurder gebruik zal gaan maken van de MFA.

Exploitant

De organisatie of persoon die straks verantwoordelijk is voor de exploitatie van het gebouw. Dit omvat taken als het beheren en in gebruik geven (verhuren) van (onderdelen van) de MFA.

Eigenaar

De organisatie die juridisch eigenaar is van de MFA. Er kan sprake zijn van meerdere eigenaren.

Beheer

Het ervoor zorgen dat taken als het openen en sluiten van (onderdelen van) de MFA, schoonmaken, toezicht houden, onderhouden etc. worden uitgevoerd.