

Onderwerp : MFC Zevenhuizen
Zaaknummer : 1969 14 696 H.Waals
Verantwoordelijk
portefeuillehouder: Hielke westra
Bijlagen : Bijlage 1: 4^e versie d.d. 19 september 2019 "Op stap naar de realisatie sport-
en centrale dorpshuisvoorziening Zevenhuizen" van het Stichtingsbestuur
MFC7huizen
Bijlage 2: Memo raadsoverleg
Bijlage 3: Planning/procedure bestemmingsplan MFC

◆ **Voorgesteld besluit**

1. Het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 275.000.
(De dekking vindt plaats uit de begrote kapitaallasten van eerder door de gemeente Leek beschikbaar gestelde kredieten ten behoeve van aanpassingen aan het sportcomplex in Zevenhuizen en aan sportzaal De Til; dit bedrag is inclusief € 38.500 reeds gevoteerd door de gemeente Leek).
2. Het beschikbaar stellen van een investeringsbijdrage van € 2.734.000 aan de stichting MFC7huizen. (zoals opgenomen in de Perspectiefnota 2019, kapitaallasten m.i.v. 2021 in het eerste jaar van € 123.030, 40 jaar lineair/2%).
3. Het beschikbaar stellen van een krediet van € 300.000 t.b.v. aanpassing infrastructuur (kapitaallasten in het eerste jaar € 21.000; 20 jaar/lineair/2 % overeenkomstig het eigen afschrijvingsbeleid zoals opgenomen in perspectievennota)
4. Met ingang van 2021 jaarlijkse een exploitatiebijdrage t.b.v. MFC7huizen van € 28.000 in de begroting op te nemen. De exploitatiebijdragen voor de kleedaccommodaties van de voetbal- en korfbalvereniging alsmede voor gymzaal De Til komen te vervallen.
5. Garant te gaan staan voor een door de stichting MFC7huizen door middel van Maatschappelijk Financien aan te trekken externe geldlening van € 500.000 (lineair, 40 jaar). De aanvraag wordt na toekenning van de kredieten ingediend.

◆ **Inhoudelijke toelichting**

Vanuit het dorp Zevenhuizen is in 2017 het initiatief genomen om te komen tot een multifunctionele voorziening. Het dorp wil graag dat de voorzieningen voor de vele activiteiten en de sociale samenhang behouden blijven en heeft de wens om voorzieningen samen te voegen in een gebouwencomplex.

In samenspraak met de gemeente Leek, Stichting Promotie 7huizen (SP7), De Ondernemers Vereniging Zevenhuizen (OVZ) en de Vereniging voor dorpsbelangen Zevenhuizen (DES) is een werkgroep opgericht om de mogelijkheden van een nieuw MFC te inventariseren. In oktober 2017 heeft het dorp Zevenhuizen een inventarisatie gepresenteerd voor een sportvoorziening met MFC, gedragen door ruim 50 verenigingen en stichtingen uit Zevenhuizen.

Dit is aanleiding geweest voor de gemeente Leek om structureel overleg te hebben met de stichting MFC7huizen, die in het dorp is opgericht met als doel te komen tot een multifunctionele accommodatie, die door de stichting wordt geëxploiteerd. Het staat vast dat een groot aantal gebouwen met een maatschappelijke functie zijn of zullen komen te verdwijnen (Pruim, 't Wiekhuus, Het Anker, het Verenigingsgebouw, sportvoorzieningen De Til en het oude PKN Verenigingsgebouw).

Het oorspronkelijk opgestelde programma voor een sport- en centrale dorps huisvoorziening omvatte diverse functies, waaronder een huisartsen praktijk en de huisvesting van 2 basisscholen. Na het eerste ontwerp is de onderwijshuisvesting en praktijk afgefallen. Vervanging van beide scholen zijn nog niet aan de orde en toekomstige ontwikkelingen (leerlingaantal/samenwerking etc.) vallen thans niet te beoordelen. Daarnaast waren de geraamde hoge investeringskosten geen reële optie.

Historische context

In 2018 zijn de plannen door de stichting verder afgeslankt en uitgewerkt wat heeft geresulteerd in de aanvraag bij de gemeente Leek van 19 december 2018 voor een investeringsbijdrage. Eerder al in 2018 heeft de raad van deze gemeente twee voorbereidingskredieten beschikbaar gesteld en is op 8 november 2018 unaniem besloten om "een gezamenlijke inspanning te plegen om een investeringskrediet van € 2,5 miljoen ten behoeve van de realisatie van het MFC Zevenhuizen ook in de nieuwe gemeente Westerkwartier beschikbaar te stellen voor de stichting MFC7huizen".

In het uitvoeringsprogramma gemeente Westerkwartier van uw college is onder het thema 'Samen' de volgende ambitie opgenomen:

'We realiseren samen met inwoners een MFC in Zevenhuizen. Daarbij nemen we de oude kantines over, compenseren de omgevingsleges, zorgen we voor een adequate inrichting van de omgeving en zorgen we voor de benodigde sport en spelmateriaal'.

Begin februari 2019 is na een bezoek van het college aan het bestuur van de stichting MFC7huizen ambtelijk opdracht gegeven om het samen met het bestuur te komen tot een realistisch plan voor de bouw van een multifunctionele voorziening.

Als geprivatiseerde stichting ligt de verantwoordelijkheid voor bouw en exploitatie bij het stichtingsbestuur. De gemeente draagt financieel bij en is verantwoordelijk voor de planologische inpassing en de infrastructuur.

In de gezamenlijke projectgroep onder leiding van een ambtelijk projectleider, financieel en planologisch specialist is in de afgelopen maanden constructief overleg gevoerd. Daarbij is nadrukkelijk gekeken naar het realiteitsgehalte van zowel de noodzakelijke investering als exploitatie op termijn, de ontbrekende elementen, noodzakelijk te nemen stappen en validiteit van het totaal. Periodiek is hierbij tevens de portefeuillehouder van het college nauw betrokken.

Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in bijgaande vierde versie "Op stap naar de realisatie sport- en centrale dorps huisvoorziening Zevenhuizen" van het stichtingsbestuur waarin de plannen worden uiteengezet en het verzoek tot bijdragen aan het college en gemeenteraad worden voorgelegd (zie bijlage 1, brief van 19 september 2019 met bijgevoegd projectplan).

Na besluitvorming van de gemeenteraad tot het beschikbaar stellen van de noodzakelijke kredieten zal de stichting binnen de besproken randvoorwaarden opdracht geven tot de verdere bouwkundige uitwerking van het plan.

In de onlangs gepresenteerde Perspectiefnota 2020-2023, door de gemeenteraad behandeld op

10 juli jl., zijn ten behoeve van dit project reeds een aantal kredieten opgevoerd in 2020 en 2021. De raad heeft aangegeven in principe achter de plannen te staan om dit MFC te realiseren en dat hij de voorstellen daarvoor afwacht.

Financiële onderbouwing

Deze wordt hier toegelicht, gesplitst in 5 componenten:

1. Voorbereidingskredieten:

Voor de voorbereiding van de plannen voor een nieuw MFC zijn eerder door de gemeenteraad van Leek twee kredieten verstrekt. Het eerste bedrag van € 64.000 is geactiveerd en wordt in 40 jaar tegen 2,5 % rente afgeschreven. De lasten hiervan zijn verwerkt in de begroting 2019 e.v. Dit budget is inmiddels geheel besteed.

Het tweede krediet van € 38.500 is een onderdeel van het door de stichting aangevraagde aanvullend voorbereidingskrediet van € 275.000 en is op 8 november 2018 beschikbaar gesteld. Voor de realisering van het project wordt het resterende deel van € 236.500 nodig geacht.

De dekking vindt plaats uit de begrote kapitaallasten van eerder door de gemeente Leek beschikbaar gestelde kredieten ten behoeve van aanpassingen aan het sportcomplex in Zevenhuizen en aan sportzaal De Til aldaar.

Deze kredieten zullen bij doorgang van het project MFC niet meer nodig zijn voor het doel, waarvoor ze oorspronkelijk zijn bestemd. De in de begroting 2019 opgenomen kapitaallasten hiervan bedragen

€ 16.197 en zijn ruim voldoende om dezelfde lasten van het voorbereidingskrediet van € 275.000 te dekken (bij een afschrijving in 40 jaar op lineaire basis en 2,5 rente komen deze het eerste jaar op € 13.750).

Actie:

- Aframen tot nihil van de volgende kredieten ten behoeve van sportzaal De Til:

€ 54.758	Vervangen dakbedekking (20 jaar/2,5 % = € 4.106,85)
€ 17.850	Vervangen cv installatie (20 jaar/2,5 % = € 1.338,75)
€ 60.000	Vervangen sanitair kleedruimtes (20 jaar/2,5 % = € 4.500)

Ook de volgende kredieten ten behoeve van vv Zevenhuizen kunnen komen te vervallen:

€ 52.382	Aanpassen sanitair en kleedruimtes (hiervan is 2018 € 6.000 uitgegeven voor de vervanging van de cv installatie. De boekwaarde hiervan ad. € 5.700 dient ten laste van de exploitatie 2019 te worden gebracht)
€ 30.971	Vervangen dakbedekking en kozijnen
€ 83.353	(20 jaar/2,5 % = € 6.251,48)

- Beschikbaar stellen voorbereidingskrediet van € 275.000, waarvan dus al € 38.500 als krediet door Leek is gevoteerd in 2018.

De kapitaallasten hiervan komen bij een afschrijvingstermijn van 40 jaar (overeenkomstig de termijn voor het MFC) op lineaire basis en 2,5 % rente op € 13.750. Dit wordt meer dan voldoende gedekt uit de vervallen lasten van de oude kredieten (= € 16.197).

Het resterende deel van het voorbereidingskrediet (€ 236.500) is bestemd voor: bouwadvieskosten, architect, berekening technische installaties en constructies, bestemmingsplan en onderzoeken. Totaal € 236.500

De aanwending van dit bedrag geschiedt in overleg met de gemeente.

(in het overleg met het stichtingsbestuur is aangegeven dat vv Zevenhuizen qua kleedgelegenheid té krap in het jasje zit en dat de accommodatie daar op korte termijn zal moeten worden uitgebreid met 2 kleedlokalen, waarvan de kosten worden geraamd op € 125.000. Met de bouw van het MFC is dat dus niet meer nodig).

2. Investeringsbijdrage MFC:

Zoals gemeld zijn in de Perspectiefnota 2020-2023 de volgende bedragen opgenomen:

€ 2.500.000	Dit bedrag is eerder door de gemeente Leek als "inspanningsverplichting" meegegeven aan de gemeente Westerkwartier
€ 100.000	Kosten overname kantines, in eigendom van de voetbal- en korfbalvereniging.
€ 80.000	De niet begrote leges voor de omgevingsvergunning (geschat op basis van de legesverordening van de gemeente Leek)
€ 54.000	Bijdrage in de niet begrote inrichtingskosten van de sporthal (in de Perspectiefnota 2020-2023 is hiervoor opgenomen € 100.000. Het restant blijft beschikbaar voor mogelijke tegenvallers).

De totale investeringsbijdrage van de gemeente Westerkwartier komt hiermee op € 2.734.000 met een kapitaallasten in het eerste jaar van € 123.030. Bij doorgang van het project kan op zijn vroegst worden gestart medio 2020, waardoor deze lasten voor het eerst dienen te worden begroot in 2021. Hiermee wordt ook rekening gehouden in de meerjarenbegroting (in de Perspectiefnota 2019 is nog gerekend met een rekenrente van 2,5 % wat inclusief afschrijvingslasten uitkomt op een kapitaallast in het eerste jaar van € 136.700. Omdat de rente inmiddels nog verder is gedaald komt ook onze rekenrente lager uit).

Stichting MFC7huizen heeft voor dit project diverse subsidieverzoeken ingediend, onder andere bij de provincie Groningen. Daarnaast heeft ze een bijdrage gevraagd uit de zogeheten BOSA regeling (Subsidieregeling Stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties, in het leven geroepen na het vervallen van het sportbesluit per 1-1-2019; op basis van dit sportbesluit konden ook geprivatiseerde instellingen de btw op hun uitgaven in vooraf trek brengen. Dit laatste is dus komen te vervallen).

Beide verzoeken zijn inmiddels positief beoordeeld.

Voor een totaal beeld van de financiering van dit project (totaal € 4.965.266 inclusief btw) wordt verwezen naar het overzicht "Investerings- en financieringsplan MFC7huizen" (zie onder "dekkingsplan" pagina 1-2, onderdeel van het projectplan). Daaruit blijkt ook dat naast alle bijdragen er een geldlening moet worden afgesloten van € 500.000. De stichting heeft zich hiervoor gewend naar de organisatie Financien voor Verenigingen. Deze organisatie is lid van de Vereniging Sport en Gemeenten en werkt nauw samen met andere organisaties als de KNVB, KNLTB en de Atletiekunie. Zij verzorgen voor de aanvrager een financieringsplan op maat met een passende looptijd en een aantrekkelijk rentepercentage. Dit plan wordt ingediend bij de gemeente voor garantstelling.

Per saldo resteert er nog een tekort van € 143.707 dat taakstellend door de stichting zal moeten worden ingevuld.

3. Krediet voor infrastructurele aanpassingen:

Het is duidelijk dat bij de bouw van zo'n accommodatie en alle veranderingen daar omheen ook de infrastructuur ter plaatse zal moeten worden aangepast. Hiervoor is in de Perspectiefnota een krediet opgenomen van € 300.000. De kapitaallasten hiervan komen in het eerste jaar op € 21.000 (en worden berekend op 20 jaar/lineair/2,0 % overeenkomstig het eigen afschrijvingsbeleid). Met de

uitvoering van dit werk kan pas worden begonnen in het jaar van oplevering van het gebouw (2021), zodat deze lasten voor het eerst worden begroot in 2021. Overigens ligt de regie én de uitvoering bij de gemeente; voor zover dat mogelijk is zal de stichting in het kader van de zelfwerkzaamheid hierbij worden betrokken.

4. Exploitatiedbijdrage stichting MFC7huizen.

In de exploitatieopzet van het nieuwe MFC is gerekend met een jaarlijkse exploitatiebijdrage van de gemeente van € 28.000. Door de komst van het MFC vervallen de jaarlijkse gemeentelijke bijdragen aan de voetbal- en de korfbalvereniging (totaal € 4.454) voor het beheer van de kleedaccommodaties, in eigendom van de gemeente. Overigens zijn die bedragen niet (meer) in de begroting 2019 opgenomen! Oók komen de wél begrote exploitatiekosten van gymzaal De Til te vervallen, zodra het MFC zijn deuren heeft geopend. Deze kosten zijn een onderdeel van de uitgaven op taakveld 6.520.51 (sportvelden Leek). Daarnaast is bij de voorbereidende gesprekken met de gemeente Leek in 2018 een geschatte bijdrage voor beheer van de sporthal ten behoeve van het basisonderwijs toegezegd, naast uiteraard de jaarlijkse vergoeding, die voor het gebruik van de hal verschuldigd is.

De exploitatieopzet 2021 sluit met een positief bedrag van € 3.367. De daarin opgenomen posten komen als reëel voor. Voor wat betreft de begrote rente- en aflossing van de gegarandeerde geldlening ad. € 17.500 wordt nog een voorbehoud gemaakt omdat de aanvraag voor die lening nog officieel moet worden ingediend (de huidige rente- en aflossing is indicatief berekend op 1 % rente en 40 jarige lineaire aflossing. Wellicht ligt het werkelijke rentepercentage iets hoger, waardoor de berekende exploitatiebijdrage iets hoger kan uitvallen).

5. Gemeentegarantie geldlening stichting

Uit de financieringsopzet blijkt dat de stichting een externe geldlening moet aantrekken teneinde de dekking rond te krijgen. Zoals hiervoor uiteengezet kan door middel van Maatschappelijk Financieren onder garantstelling van de gemeente tegen gunstige voorwaarden een lening worden aangetrokken, die moet worden afgelost in een periode, die gelijk is aan de afschrijvingsperiode, die geldt voor het project waarvoor de lening is aangetrokken (voor het nieuw te bouwen MFC is dat 40 jaar).

Ruimtelijke aspecten

Om medio 2020 met de start van de bouw van het MFC te kunnen beginnen hebben we inmiddels al de nodige voorbereidingswerkzaamheden gestart (moeten starten) zoals wijziging bestemmingsplan, bodemonderzoek, etc. De kosten hiervan worden gedekt uit het voorbereidingskrediet.

Via een separaat voorstel is het planologische traject uiteengezet en wordt aan uw raad voorgelegd.

het college van burgemeester en wethouders

A. van der Tuuk, burgemeester

A. Schulting, secretaris

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Westerkwartier,

Gelezen het voorstel MFC Zevenhuizen van 2 oktober 2019,

Besluit:

1. Het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 275.000.
(De dekking vindt plaats uit de begrote kapitaallasten van eerder door de gemeente Leek beschikbaar gestelde kredieten ten behoeve van aanpassingen aan het sportcomplex in Zevenhuizen en aan sportzaal De Til; dit bedrag is inclusief € 38.500 reeds gevoteerd door de gemeente Leek).
2. Het beschikbaar stellen van een investeringsbijdrage van € 2.734.000 aan de stichting MFC7huizen. (zoals opgenomen in de Perspectiefnota 2019, kapitaallasten m.i.v. 2021 in het eerste jaar van € 123.030, 40 jaar lineair/2%).
3. Het beschikbaar stellen van een krediet van € 300.000 t.b.v. aanpassing infrastructuur (kapitaallasten in het eerste jaar € 21.000; 20 jaar/lineair/2 % overeenkomstig het eigen afschrijvingsbeleid zoals opgenomen in perspectievennota)
4. Met ingang van 2021 jaarlijkse een exploitatiebijdrage t.b.v. MFC7huizen van € 28.000 in de begroting op te nemen. De exploitatiebijdragen voor de kledingaccommodaties van de voetbal- en korfbalvereniging alsmede voor gymzaal De Til komen te vervallen.
5. Garant te gaan staan voor een door de stichting MFC7huizen door middel van Maatschappelijk Financiering aan te trekken externe geldlening van € 500.000 (lineair, 40 jaar). De aanvraag wordt na toekenning van de kredieten ingediend.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 13 november 2019.

A. van der Tuuk
Voorzitter

J.L. de Jong
Griffier