

Memo

Aan

SV Bedum
T.a.v. het bestuur

Onderwerp: consequenties haalbaarheid MFA versus context Raadsvoorstel voor SV Bedum
Datum: 26-03-2021

1. Inleiding

In de raadsvergadering van 9 december 2020 is door de voltallige gemeenteraad een motie ingediend met als kernvraag: maak helder wat er nodig is om de MFA Bedum te laten slagen? Dit heeft geleid tot een ambtelijke uitwerking van een drietal varianten, die met SV Bedum en de Stichting ontwikkeling MFA Bedum zijn afgestemd (zie bijlage 3 van het Raadsvoorstel).

Hiernaast heeft het bestuur van SV Bedum kennisgenomen van het Raadsvoorstel (kenmerk.....) waarin het College aan de Raad vraagt om opdracht te geven samen met de SV Bedum te onderzoeken, hoe een nieuwe, duurzame en toekomstbestendige accommodatie voor SV Bedum kan worden gerealiseerd passend bij de omvang van de vereniging. Consequentie van dit voorstel is dat er vanuit het College geen of te weinig draagvlak is voor de realisatie van een MFA op de velden van SV Bedum.

Kernvraag die het bestuur van SV Bedum tot dusverre nog onbeantwoord blijft: Is een MFA Variant of de variant van het huidige Collegevoorstel voor een duurzame nieuwe accommodatie SV Bedum wel structureel haalbaar voor de vereniging SV Bedum en wat is hiervoor nodig? Een gedetailleerde uitwerking is gezien het korte tijdsbestek tussen openbaar maken Raadsvoorstel en behandeling in de Raad niet mogelijk. Vandaar dat SV Bedum kiest voor een bondige voorverkenning op basis van de bestaande parameters haalbaarheidsonderzoek MFA Bedum (augustus 2020) en de ambtelijke memo MFA Bedum (m.b.t. de uitwerking motie 9 december).

Doel van de voorverkenning is om tijdig de eerste 'financiële' consequenties voor SV Bedum als vereniging inzichtelijk te maken, alsmede College en Gemeenteraad hiervan kennis te laten nemen.

2. Vergelijk varianten

Het bestuur van SV Bedum heeft ervoor gekozen om de MFA variant 2 uit de ambtelijke verkenning (memo bijlage 3 d.d. 3 maart 2021) als basisvariant te vergelijken met het huidige collegevoorstel. Het Collegevoorstel gaat uit van een aangepaste variant: hoe een nieuwe, duurzame en toekomstbestendige accommodatie voor SV Bedum kan worden gerealiseerd passend bij de omvang van de vereniging. Voor een passende omvang wordt uitgegaan van een minimale basisvariant kantine en kleedkamers conform KNVB norm. Hiermee is de ambtelijke MFA basisvariant 2 vergelijkbaar met minimale basisvariant kantine en kleedkamers conform KNVB norm. Dit vind SV Bedum van belang om voor haarzelf 'appels met appels' te kunnen vergelijken waar het gaat om vergelijkbare m2 oppervlak, bouwkosten en kwaliteit. Dit geeft voor deze fase het meest zuivere en transparante beeld. Hiernaast is voor SV Bedum de realisatie van een extra kunstgrasveld (ongeacht de variant) onontbeerlijk en een absolute randvoorwaarde, omdat buurt- en verenigingsactiviteiten niet meer planbaar en uitvoerbaar zijn met het huidige veldaanbod/-bezetting.

Investeringsoverzicht

In onderstaande tabel zijn de investeringskosten van de MFA basisvariant 2 vergeleken met de variant SV Bedum conform Collegevoorstel. SV Bedum heeft als aanvullend uitgangspunt toegevoegd dat een gemeentelijke investering in een kunstgrasveld onontbeerlijk is voor de sport en trainingsbehoefte van de vereniging. Tevens wordt in de variant van SV Bedum uitgegaan van een nieuwe accommodatie op de bestaande locatie kantine en kleedkamers, waardoor gedurende één jaar tijdelijke huisvesting noodzakelijk is.

Gefinancierd door:	Onderdeel:	Basisvariant MFA	Variant SV Bedum	toelichting
		"tussenfase MFA variant 2"	"solitaire vervanging accommodatie SV Bedum"	
Gemeente Het Hogeland	kleedkamers	€ 1.644.929,00	€ 1.644.929,00	kleedkamers conform knvb norm
	kunstgrasveld	€ 220.000,00	€ 439.720,00	aanleg nieuw kunstgrasveld
	LED verlichting	€ 50.000,00	€ 50.000,00	led verlichting bij kunstgrasveld
	Infrastructuur (stelpost)	€ 550.000,00	€ 100.000,00	raming per variant input gemeente
	sloop	€ 100.000,00	€ 100.000,00	opgave gemeente
	tijdelijke huisvesting (983 m2 bvo)	€ -	€ 410.000,00	marktconforme raming
	bijdrage gemeente	€ 2.564.929,00	€ 2.744.649,00	€ -179.720,00
SV Bedum	Kantine	€ 725.104,00	€ 725.104,00	basisvariant kantine
	kunstgras	€ 219.720,00	€ -	50% bekostigd vanuit NPG of mfa
	LED verlichting	€ 50.454,00	€ 50.454,00	led verlichting natuurgrasveld
	kleedkamers PLUS	€ 318.560,00	€ 318.560,00	functionele wens SV Bedum
	bijdrage SV Bedum	€ 1.313.838,00	€ 1.094.118,00	
MFA Bedum	Maatschappelijke plus	€ 968.400,00	vervalt	alleen extra m2 in mfa variant
	Vitaal Sportpark	€ 150.000,00	vervalt	alleen in mfa variant
	Alternatief voor Trefcentrum	PM	vervalt	ntb
	bijdrage stichting MFA	€ 1.118.400,00	€ -	
	Totale investeringskosten	€ 4.997.167,00	€ 3.838.767,00	
Eenmalige bijdragen (tbv SV Bedum en stichting MFA)	Maatschappelijke plus (NPG)	€ 968.400,00	vervalt	beoogde NPG bijdrage
	Vitaal Sportpark (NPG)	€ 369.720,00	vervalt	beoogde NPG bijdrage
	Subsidie Provincie leefbaarheid	€ 350.000,00	vervalt	subsidie provincie bij mfa
	Bijdrage bedrijfsleven Bedum	€ 500.000,00	vervalt	bijdrage ondernemers bij mfa
	Alternatief voor Trefcentrum	PM	vervalt	ntb
	totaal	€ 2.188.120,00	€ -	

Toelichting:

Op basis van de weergegeven investeringsbedragen en geschetste uitgangspunten bedraagt de gemeentelijke investering voor de MFA basisvariant 2 circa 2,6 mln (conform memo bijlage 3 d.d. 3 maart 2021). De gemeentelijke investering voor de variant SV Bedum conform huidig Collegevoorstel circa 2,8 mln inclusief investering kunstgrasveld. Genoemde netto bedragen bevatten in deze fase een bandbreedte van +/- 15%.

Exploitatieoverzicht

In onderstaande tabel wordt een gerichte indicatie gegeven van het jaarlijkse exploitatiesaldo van MFA basisvariant 2 en de variant SV Bedum conform Collegevoorstel.

Exploitatieresultaat	Onderdeel:	Basisvariant MFA	Variant SV Bedum	toelichting
		"tussenfase MFA variant 2"	"solitaire vervanging accommodatie SV Bedum"	
jaarlijks exploitatie saldo	SV Bedum / stichting MFA	€ 9.100,00		exploitatieresultaat MFA variant 2
	SV Bedum		€ -37.000,00	exploitatieresultaat bij financiering 1,1 mln
	SV Bedum		€ -24.000,00	exploitatieresultaat bij financiering 775k (incl. schrappen kleedkamers plus)

Toelichting:

Het exploitatieresultaat van de MFA basisvariant bedraagt indicatief netto 9.100 euro. Dit is gebaseerd op de bestaande parameters en uitgangspunten van het haalbaarheidsonderzoek MFA Bedum (augustus 2020) zonder het commerciële deel. Actualisatie heeft plaatsgevonden middels de eenmalige investering van de ondernemers Bedum van 500.000 euro in het maatschappelijk deel en een NPG investeringsbijdrage voor de plusvarianten. Hiermee zijn de kapitaallasten voor SV Bedum/stichting MFA verkleind, evenals de investeringsbijdrage van de gemeente. In lijn met eerdere conclusies zal de feitelijke haalbaarheid aangetoond dienen te worden in een definitiefase.

In de variant SV Bedum conform collegevoorstel voor nieuwbouw kleedkamers en kantine, zijn een tweetal scenario's beschouwd aangaande het jaarlijkse exploitatiesaldo van SV Bedum. Als eerste scenario investeert SV Bedum in haar beoogde programma van kantine, ledverlichting en aanvullende m2 kleedkamers en bedraagt haar jaarlijks exploitatieresultaat circa netto 37.000 euro negatief. Voorwaarde is dat de gemeente circa eenmalig netto 2,8 mln investeert in kleedkamers, kunstgrasveld en bijkomende kosten. Indien SV Bedum als tweede scenario haar gewenste aanvullende m2 kleedkamers van 318.560 euro niet realiseert en dit investeert met aanvullende zelfwerkzaamheid in aanleg van een kunstgrasveld, bedraagt haar exploitatiesaldo circa netto 24.000 euro negatief. Voorwaarde is dat de gemeente circa eenmalig netto 2,4 mln investeert in kleedkamers en bijkomende kosten. In beide scenario's is rekening gehouden met het positieve exploitatiesaldo van de huidige jaarrekening SV Bedum en deze is in mindering gebracht op genoemde exploitatiesaldo's. Genoemde netto bedragen bevatten in deze fase een bandbreedte van +/- 15%.

Conclusie

De MFA basisvariant 2 biedt voor SV Bedum in lijn met genoemde uitgangspunten aanknopingspunten voor een haalbare uitwerking in een definitiefase. Het positieve exploitatiesaldo biedt een bandbreedte voor het opvangen van onvoorziene / tegenvallende planomstandigheden. De variant SV Bedum conform collegevoorstel voor nieuwbouw kleedkamers en kantine zijn in beide geschetste scenario's momenteel structureel niet haalbaar voor de vereniging SV Bedum, gezien het negatieve exploitatieresultaat. Indien deze variant toch structureel haalbaar dient te zijn voor SV Bedum, zal de gemeente indicatief circa 3,5 tot 3,8 mln netto eenmalig dienen te investeren.