

BIJLAGE 1

HISTORISCH CONTEXT MFA Bedum

In Bedum is verscheidene jaren geleden een burgerinitiatief gestart om de realisatie van een MFA op het sportcomplex in Bedum te onderzoeken. Begin 2018 hebben de initiatiefnemers de Stichting Ontwikkeling MFA opgericht. Op verzoek van de Stichting heeft ICS adviseurs in 2018 een visiedocument opgesteld en een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd.

Het college heeft dit initiatief omarmd en opgenomen in het collegeprogramma 2019 – 2022 'Doar gruit en bluit'. Op 25 juni 2019 is een projectopdracht door het college vastgesteld. In deze opdracht is bepaald dat de gemeente een aantal randvoorwaarden / uitgangspunten zal bepalen. Het oorspronkelijke plan van de Stichting was het realiseren van een commercieel, maatschappelijk en sportdeel. Met het maatschappelijk deel beoogde de Stichting een dorps huis; een plek voor alle Bedumers waar men elkaar kan ontmoeten en waar activiteiten georganiseerd worden. Dit plan is destijds zorgvuldig afgewogen met inachtneming van de uitgangspunten van diverse beleidsterreinen.

Op een aantal beleidsterreinen wordt de ontwikkeling van een MFA als een kans gezien, echter zoals aangegeven beoogde de Stichting een dorps huis in de MFA. Dit strookt niet met het beleidsuitgangspunt dat maatschappelijke voorzieningen, zoals een dorps huis, meer in het centrum van dorpen wordt voorzien. De beoogde plek van de MFA is aan de rand van het dorp Bedum op één van de bestaande trainingsvelden van SV Bedum. Een dorps huis op deze plek is niet wenselijk. Multifunctioneel gebruik van ruimten ter uitvoering van maatschappelijke wensen waaronder ontmoeten wordt wel als passend gezien. Onder meer dit uitgangspunt, maar ook dat de gemeente zich verantwoordelijk voelt voor het sportdeel en inrichting van de openbare ruimte zijn opgenomen in een memo MFA en eind 2019 besproken met de Stichting.

Subsidie provincie Groningen

Op basis van het plan uit 2018 heeft de Stichting in mei 2019 een subsidiebeschikking ontvangen van de provincie Groningen voor een bedrag van € 350.000,- voor de realisatie van MFA Bedum. Voor de toekenning van de subsidie is doorslaggevend geweest dat de MFA een gebouw wordt voor alle Bedumers.

Naar aanleiding van uitgangspunten uit de memo en de subsidievoorwaarden van de provincie Groningen is de Stichting samen met SV Bedum gaan nadenken over een concept MFA Bedum die past binnen deze voorwaarden. Dit heeft geleid tot het huidige plan. Dit is een MFA zonder dorps huis, maar waar ontmoeten centraal staat. Omdat diverse uitgangspunten van het haalbaarheidsonderzoek uit 2018 zijn veranderd, is Igor Greves, voorheen werkzaam bij ICS adviseurs, nu Blue Business Support (BBS), gevraagd het haalbaarheidsonderzoek uit 2018 te actualiseren. Dit onderzoek is op 11 augustus 2020 afgerond.

Haalbaarheidsonderzoek 2020

Dit onderzoek gaat in op in op de concretisering en aanscherping van de planvorming uit 2018 op het gebied van huisvesting, programma, organisatie en financiering.

- **Huisvesting**

De MFA wordt de gemeenschappelijke plek waar sport- en sociaal-maatschappelijke activiteiten samen worden gebracht en waar andere partijen zich kunnen vestigen omdat hun doelgroep zich daar bevindt. Dit betekent dat er plek komt voor verschillende functies zoals sport, ontmoeting, vergader ruimte alsook kinderopvang, (paramedische) zorg, dagbesteding en participatie. Door de onderlinge interacties tussen deze functies, omdat ze onder een dak zitten, maar ook meervoudig gebruik van ruimten, wordt meerwaarde gecreëerd.

- **Programma**

In het onderzoek is een ruimteprogramma opgenomen dat in samenspraak met de diverse (beoogde) gebruikers is opgesteld en bestaat uit een maatschappelijk deel, met centraal hart, Colourfull Hogeland en Opmaat. Een commercieel deel met Kids2b, fysiotherapie en een cardioloog en een deel sport met o.a. kleedkamers.

Onderstaande tabel is een weergave van de doorbelasting per m2 per onderdeel.

Totaal ruimteprogramma			Doorbelasting in m² bvo				
Omschrijving	m² FNO	m² BVO	Individueel	Multifunctioneel	Berging	Totaal per partij	Totaal per cluster
Multifunctioneel incl. gezamenlijke berging	97	156					
Buitenberging (Kids2B, sport en Opmaat)	120	173					
Ons Thuis (maatschappelijk)	370	500	500	43	0	543	626
s Heerenloo (maatschappelijk)	20	27	27	2	54	83	
Kids2B (commercieel)	107	144	144	13	11	168	
fysiotherapie (commercieel)	122	165	165	14	0	179	503
Cardioloog (commercieel)	106	143	143	12	0	156	
Sport (maatschappelijk sport)	605	817	817	71	108	996	996
Totaal	1.547	2.124	1.796	156	173	2.124	2.124

Gezien de verantwoordelijkheid van de gemeente voor het sportdeel en de inrichting van de openbare ruimte is de gemeente conform dit ruimteprogramma verantwoordelijk voor de realisatie van in totaal 996 m2 bvo.

- **Organisatie (eigendom, beheer, bouwheerschap)**

Het uitgangspunt is dat de ondergrond van de MFA en de omliggende (sport)velden in eigendom blijven van de gemeente. Voor de accommodatie verstrekt de gemeente een recht van opstal op grond waarvoor de Stichting MFA een opstalvergoeding betaalt. De MFA bestaat uit een maatschappelijk en commercieel deel waarvan de Stichting eigenaar wordt. Het eigendom kan, desgewenst worden opgedeeld in meerdere appartementsrechten. De Stichting is verantwoordelijk voor het dagelijks beheer, onderhoud en exploitatie. Een ander uitgangspunt is dat de eigenaar ook het bouwheerschap op zich neemt, dit zal de Stichting zijn.

- **Financieel**

Investering

De financieringsopzet van de MFA is in onderstaande tabel weergegeven:

Verdeelsleutel investering opstal	Totaal			excl. btw	incl. btw		
Verdeelsleutel investering opstal	m2 bvo	Bedrag	%	€ m² bvo	€ m² bvo	bouw	Installatie
Maatschappelijk deel sport	996	1.997.000	35%	2.006	2.427	1397900	599.100
Maatschappelijk deel overig (opmaat, ons huis, Colourfull)	626	1.276.000	22%	2.038	2.465	893.200	382.800
Commercieel deel (Kids2B, fysiotherapie, Cardioloog)	503	1.070.000	18%	2.129	2.576	749.000	321.000
vervanging toplaag + 1 nw kunstgrasveld en 2x ledverlichting		791.000					
Infrastructurale werkzaamheden, sloop + onderzoeken		650.000					
Totaal exclusief btw	2.124	5.784.000	75%				

Gezien de situering van de MFA, op het huidige trainingsveld van SV Bedum, wordt in de planvorming rekening gehouden met een nieuw voetbalveld. Gezien het benodigd aantal speelvelden is uitgegaan van een kunstgrasveld. Daarnaast is rekening gehouden met het vervangen van de toplaag van het huidige kunstgrasveld en de aanleg van ledverlichting.

Zoals uit het beoogde huisvestingsplaatje is af te leiden, wordt de Stichting eigenaar van de MFA en is de gemeente verantwoordelijk voor het deel sport, realisatie kunstgrasveld, vervanging toplaag, plaatsen ledverlichting en de inrichting van de openbare ruimte. Dit betekent op basis van het haalbaarheidsonderzoek 2020 de volgende financiële bijdrage (excl. btw):

• Sportdeel (realisatie kleedkamers)	€ 1.997.000,-
• Kunstgrasveld, vervanging en led.....	€ 791.000,-
• Aanpassingen openbare ruimte.....	€ 650.000,-
	<hr/>
Totaal	€ 3.438.000,-

De financiële bijdrage voor het sportdeel zal in de vorm van een eenmalige subsidie zijn. De infrastructurele werkzaamheden en de aanleg van het kunstgrasveld zal onder verantwoordelijkheid van de gemeente worden uitgevoerd.

SPUK en Bosa

De bovengenoemde investeringsbedragen zijn exclusief btw. Op 3 november 2017 heeft het kabinet bekendgemaakt de btw-sportvrijstellingen in 2019 te gaan uitbreiden. Door deze wetswijziging vervalt het recht op aftrek van btw voor gemeenten en niet-winstbeogende exploitanten van sportaccommodaties. Ter compensatie is een tweetal regelingen geïntroduceerd.

1. SPUK: Gemeenten kunnen in de periode 2019-2023 een specifieke uitkering aanvragen voor alle gerealiseerde bestedingen i.v.m. activiteiten in het kader van sport. De uitkering bedraagt 17,5% van de gerealiseerde bestedingen inclusief btw. Het gaat om uitgaven voor investeringen in hardware (sportaccommodaties, sportmaterialen) of exploitatielasten (beheer, gebruik, onderhoud, sportmaterialen, energie, inhuurkrachten, combinatiefunctionarissen, etc.).
2. Bosa: Amateursportorganisaties (o.a. stichtingen, verenigingen en B.V.'s zonder winstoogmerk) kunnen een subsidie aanvragen voor de bouw, aanschaf en het onderhoud van sportaccommodaties en sportmaterialen (telkens incl. btw.). Bovenop de algemene subsidieregeling van 20% kan er een aanvullende subsidie van 15% worden aangevraagd voor energie-besparing en toegankelijkheid.

Omdat de Stichting bouwheer wordt, kan een subsidievoordeel worden behaald. De Stichting komt namelijk in aanmerking voor de Bosa-subsidieregeling. De gemeente kan ter compensatie van de btw SPUK aanvragen. In de praktijk blijkt dat btw-compensatie middels de Bosa-regeling meer oplevert.

Exploitatie

De exploitatie van de beoogde MFA is opgebouwd uit een maatschappelijk en commercieel deel. De exploitatie van het maatschappelijk deel is inclusief de exploitatie van het sportdeel die structureel jaarlijks ten laste komt van SV Bedum. Het commercieel deel wordt alleen bij minimaal budgetneutraal gerealiseerd met een externe garantstelling. De exploitatie van het maatschappelijk deel is nader uitgewerkt in het haalbaarheidsonderzoek.

• **Conclusie**

De conclusie van het haalbaarheidsonderzoek 2020 is dat het beoogde concept van de MFA Bedum haalbaar is indien de gemeente ruim 3,4 miljoen beschikbaar stelt of aanspraak kan maken op NPG gelden. Tevens zal het plan aan de volgende voorwaarden moeten voldoen:

- De aangedragen optimaliseringskansen in de exploitatiebegroting dien nog wel verzilverd dan wel onderbouwd te worden;

- de plannen zullen nader uitgewerkt moeten worden zodat gebruik gemaakt kan worden van de beoogde Bosa-subsidieregeling;
- het plan is pas haalbaar indien binnen de gemeente instemmende besluiten worden genomen over o.a. eenmalige bijdrage aan het sportdeel, verlenen recht van opstal, jaarlijkse dotatie groot onderhoud, verstrekken van een gemeentegarantie, bekostiging van de inrichting van de openbare ruimte.
- het commerciële deel zichzelf dient te bekostigen;
- het plan nader uitgewerkt moet worden binnen de provinciale condities die zijn gesteld aan

Uit het haalbaarheidsonderzoek 2020 valt af te leiden dat het plan financieel haalbaar zou kunnen zijn als aan diverse voorwaarden wordt voldaan. Uitwerking van het plan en genoemde voorwaarden zijn noodzakelijk om de financieel haalbaarheid definitief te kunnen vaststellen. In de conclusie van het onderzoek wordt daarom voorgesteld om het plan uit te werken tot en met de **definitiefase**.

Financiële consequenties haalbaarheidsonderzoek 2020

Uit het haalbaarheidsonderzoek 2020 blijkt dat de financiële consequenties voor de gemeente behoorlijk hoger zijn dan het investeringskrediet in de Voorjaarsnota 2019. Dit krediet is destijds in de voorjaarsnota opgenomen om in ieder geval de renovatie/verbouw/nieuwbouw van kleedkamers te kunnen garanderen.

De totale kosten (vanuit het haalbaarheidsonderzoek) van de realisatie van MFA Bedum bedragen excl BTW en subsidies € 5.784.000, waarvan de commerciële partijen een bedrag van € 1.070.000 voor hun rekening nemen, de SV Bedum staat voor een bedrag van € 1.276.000 aan de lat en het resterende bedrag ad € 3.438.000 is voor de gemeente.

Niet te verwachten is het dat het SV Bedum gaat lukken tot de volle omvang de financiering van een dergelijk bedrag voor elkaar kan krijgen. Het is daarom een reële verwachting er vanuit te gaan dat hiervoor een gemeentelijke borgstelling zal worden aangevraagd.

Het is de bedoeling dat de Stichting als bouwheer van de nieuwe multifunctionele accommodatie alle investeringen aan het gebouw pleegt. Dit betekent ook dat de nieuwe kleedkamers door deze stichting zullen worden gerealiseerd. De gemeente wordt dus geen eigenaar van de kleedkamers. Een voorwaarde voor gemeenten om kosten te kunnen activeren (en er vervolgens op te kunnen afschrijven) is dat de gemeente eigenaar is. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan.

In het rapport is een bedrag voor de realisatie van kleedkamers genoemd van € 1.997.000 excl BTW en een nettobedrag van € 1.911.826 met inbegrip van een BOSA-subsidie. In het rapport wordt er vanuit gegaan dat de gemeente dit laatste bedrag als een subsidie beschikbaar stelt aan de Stichting voor de realisatie van de kleedkamers. De huidige kleedaccommodatie heeft nog een boekwaarde van ruim € 76.000 in 2022 met ook nog een afschrijvingstermijn van plm 15 jaar.

Gezien het bovenstaande kan de beoogde bijdrage vanuit de gemeente niet met een subsidie beschikbaar worden gesteld. De gemeentelijke financiële positie is niet zodanig dat hiervoor dekking kan worden gevonden. Wel zullen we toetsen of een bijdrage vanuit de NPG-voorwaarden mogelijk is en of er, naast vele andere projecten, nog mogelijkheden zijn om deze gelden in te zetten voor dit project. Alleen op die manier lijkt ons een eventuele bijdrage aan het project mogelijk.

In het onderhoudsrapport (en in bovenstaande bedragen) wordt er vanuit gegaan dat de toplaag op het huidige hoofdveld van de SV Bedum wordt vervangen. In 2021 bedraagt de boekwaarde van die toplaag nog ruim € 230.000. De afschrijvingstermijn bedraagt in 2021 nog 13 jaar. In de bovenstaande opstelling is met die versnelde afschrijving van de toplaag (nog) geen rekening geboden.

Zoals hierboven aangegeven wordt voor de financiering van de MFA Bedum naar 'NPG gelden' gekeken. Echter is eind 2020 gebleken dat de gemeentelijke bijdrage aan het project bedoeld is voor de bekostiging van het basisdeel van het project MFA. Hiervoor mogen NPG gelden niet worden ingezet. Omdat de basis financieel niet op orde is, kan voor eventuele plussen geen NPG worden aangevraagd. Daarnaast is het project nog onderworpen aan een risicoanalyse en op basis van deze bevindingen heeft het college eind november 2020 besloten de stoppen met het project MFA.