



Onderwerp: Strategienotitie Multifunctioneel Centrum Oostwold

Behandeling in de commissie: Cie. Ruimte 12 februari 2007

Voorstel aan de gemeenteraad: 26 februari 2007 /26 maart 2007

Bijlage(n):

1. Eindrapportage BeSef multifunctioneel centrum Oostwold - Hevo bv d.d. 05 september 2006
2. BTW-aspecten realisatie MCO Oostwold - Ernst en Young belastingadviseurs
3. Financieringsschema MCO bvo 4719 m²
4. Globale grondexploitatie MCO inclusief Gavehoek en Oleander d.d. 14 november 2006
5. Inkomstenbronnen sportdeel MCO
6. Overzicht besluitvorming tot nu toe
7. Ingevulde checklist accommodatiebeleid ten behoeve van de aanvraag dorps huis voor een volwaardig MCO

B&W-beslissing 28 november 2006:

1. Akkoord gaan met in deze notitie opgenomen adviezen 1 tot en met 18. In de notitie rol en positie van de corporatie(s) nader verduidelijken.
2. Instemmen met de voorgestelde procedure voor de besluitvorming en communicatie, bestaande uit de onderdelen 1 tot en met 9. Het college wil op 5 december 2006 in de openbaarheid treden met deze strategienota middels een persbericht. De inhoud daarvan moet kortgesloten worden met wethouder Plandsoen en de burgemeester. Op maandag 4 december wordt de stuurgroep MCO, alsmede de werkgroep MCO uit het dorp Oostwold van het collegestandpunt op de hoogte gesteld.
3. Raadscommissies Ruimte en Welzijn vertrouwelijk mondeling informeren op 4 december 2006.

Bestandsnaam: Def advies strategie mco.doc

Samenvatting

In een ambitieus en ingewikkeld gemeenschappelijk traject is door de samenwerkende organisaties onderzocht of een Multifunctioneel Centrum bestaande uit alle gewenste functies in één gebouw, kan worden gerealiseerd. Deze functies bestaan uit onderwijs, sport, welzijn, opvang, sociale- en maatschappelijke voorzieningen. Op allerlei manieren en met een grote inzet van betrokkenen is getracht oplossingen te vinden voor realisatie van dit MCO. Het is gebleken dat op dit moment weliswaar niet alles haalbaar is, maar dat wel veel mogelijk is. Het benodigde geld ontbreekt voor een groot MCO. Wat wél perspectief biedt, is een te bouwen cluster, dat bestaat uit onderwijs met de binnen- en buitensportvoorzieningen. Door de aanleg hiervan wordt al een grote stap in de verbetering in kwalitatieve en kwantitatieve zin van het voorzieningenpakket van Oostwold gedaan. Door de bestaande sportvelden te verplaatsen en te vervangen voor kunstgrasvelden ontstaat de mogelijkheid, dat na realisering van het eerste cluster, er ruimte is om later bij te bouwen. Op deze manier wordt een begin gemaakt met het MCO. Over deze haalbare aanpak zal een ieder die betrokken is, z'n zegje kunnen doen. Na verwerking van alle reacties zal de gemeenteraad een definitieve keuze maken.

Inleiding en doelstelling

Deze notitie heeft tot doel strategische beslissingen te nemen ten aanzien van het MCO, maakt gebruik van de conceptgegevens die er nu liggen en analyseert de grote lijn. Nadat uw college fundamentele keuzes heeft genomen over de vraag in welke vorm u het MCO realiseerbaar acht, zal uw besluit gecommuniceerd worden met de betrokkenen. Vervolgens zal de resterende variant geoptimaliseerd en verder worden uitgewerkt en zal een definitief besluit genomen worden in de gemeenteraad en door de diverse betrokken besturen.

In de paragraaf " Wat hebben we gedaan?" wordt de haalbaarheid om een volwaardige MCO in één bouwstroom te realiseren geanalyseerd tegen het licht van de uitkomsten van de Hevo rapportage. Op basis van die analyse wordt vervolgens de opdracht geherformuleerd en worden een aantal varianten nader beschouwd om tot een keuze te komen. Ten slotte wordt ingezoomd op welke vragen nog resteren.

Aanleiding

Aanleiding voor dit voorstel is uw besluit d.d. 04-10-2006 om een strategische beslissing vóór 1 december te willen nemen over de realisatie van het MCO. Als basis dient daartoe de conceptrapportage van Hevo, waarbij de financiële haalbaarheid het centrale ijkpunt is. Tevens moet inzicht geboden worden in de doorlooptijd van de realisatie, de mogelijke consequenties voor de huidige huisvesting van CBS de Oleander, de communicatie met betrokkenen evenals de gemeenteraad.

Wat hebben we gedaan?

De projectgroep MCO heeft een traject doorlopen, waarin het eigendom, de financiering van de bouw, het beheer en de exploitatie in samenhang met de haalbare samenwerking tussen de beoogde deelnemers nader wordt gedefinieerd. We zijn hierbij geholpen door het adviesbureau Hevo, dat hiervoor de naam BeSeF- traject gebruikt. Hevo heeft daartoe een rapportage (bijlage 2) opgesteld, bestaande uit de volgende elementen:

- | Een verificatie van de samenwerkingsvisie op basis van de aangeleverde documenten en de door betrokken partijen vastgestelde 'spelregels' (randvoorwaarden) voor samenwerking;
- | Een vaststelling van de uiteindelijke ruimtebehoefte;
- | Een visie op hoofdlijnen ten aanzien van Beheer en Exploitatie;
- | Een visie ten aanzien van het voorgestane eigendomsscenario;
- | Inzicht in de financiële haalbaarheid door middel van een overzicht van de eigenaars- en huurderlasten op basis van een huurwaardeberekening;
- | Een second opinion ten aanzien van het Programma van Eisen als basis voor het vervolg van het proces;
- | Een advies voor de marktbenadering;
- | Een plan van aanpak voor het vervolg van het proces, inclusief een advies over de wijze waarop het in de markt kan worden gezet.

De hoofddoelstelling van het Hevo-advies is de haalbaarheid van een MCO te beoordelen in alle fasen (van bouw tot en met beheer). Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

| Doelstelling van het MCO: het multifunctioneel herbergen van de functies die zijn genoemd in de intentieovereenkomst d.d. 30 maart 2005, te weten:

- basisonderwijs;
- kinderopvang (kinderdagverblijf, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang);
- jeugdsoos;
- sport;
- dorpshuis.

| De supermarkt maakt wel onderdeel uit van het complex, maar maakt geen onderdeel uit van de inhoudelijke samenwerking;

| Het MCO wordt in één bouwstroom gerealiseerd;

| De beoogde locatie voor het MCO is het terrein van de huidige sportvelden aan de Hoofdstraat;

| Het ruimteprogramma is vergroot ten opzichte van eerdere uitgangspunten en bedraagt 4.774 m² bruto vloeroppervlak.

Voor de resultaten van dit onderzoek zie de samenvatting en conclusies op bladzijde 7 e.v. in de eindrapportage BeSeF. (bijlage 1)

Conclusies op hoofdlijnen Hevo Besefttraject

De uitkomsten van het BeSeF traject zijn neergelegd in een conceptrapportage. De belangrijkste conclusies van Hevo zijn dat:

- | Geadviseerd wordt dat de gemeente Leek eigenaar wordt van het MCO. Dit is financieel het voordeligst en borgt de invloed van de gemeente op lange termijn. Concrete uitwerking van BTW-regelgeving op dit advies is daarbij nog niet meegenomen (zie onder 1);
- | Woningbouwverenigingen hogere rendementseisen stellen en daarom financieel duurder uit zullen vallen (2);
- | Hevo uit zorg over de verwachte onrendabele top in het project en vindt het gewenste ruimteprogramma te groot opgezet (3);
- | Het betrekken van private investeerders en/of toepassing van constructies als PPS zijn onvoldoende om de onrendabele top (dat gedeelte waar geen financiële dekking voor bestaat) te dekken. Om de haalbaarheid van het project te vergroten strekt het tot de aanbeveling om te bezien of het mogelijk is andere financieringsbronnen aan te boren. Te denken valt daarbij aan de inbreng van de opbrengst van de gronden en/of een nadere verkenning van eventuele subsidiemogelijkheden (4);
- | Te overwegen voor beheer & exploitatie onder regie van de gemeente een derde partij verantwoordelijk te maken voor facilitair beheer en exploitatie van het MCO (5).

Ad 1. BTW -voordelen in relatie tot eigendom

Voor het vaststellen van de fiscale uitwerking van het voorgestane scenario heeft fiscaal adviseur Ernst & Young een doorrekening gemaakt van het project. In bijgevoegd advies (bijlage 2) in onderdeel 2.1.1. geeft zij aan dat het voor de BTW-behandeling niet uitmaakt of het eigendom bij de gemeente, bij een woningcorporatie of een vereniging van eigenaren komt te liggen. Op functies dorps-huis, overdekte sportvoorziening en buurtsuper blijkt aftrek van BTW op de investeringskosten mogelijk. De conclusie is dat dit gegeven niet van invloed is op uw strategische keuze. Een beslissing over het eigendom kan daarom genomen worden dat het wenselijk is dat de gemeente eigenaar is van het MCO.

Ad 2. Realisatie door Woningbouwverenigingen

Uiteraard zijn de mogelijkheden en rol en posities van woningbouwverenigingen onderzocht. In de loop van de tijd hebben een aantal consultaties plaatsgevonden:

- | Gesprekken in de voorbereidingsfase;
- | Aan Hevo is gevraagd financiële gegevens op te vragen en daarover te adviseren;
- | De gemeente heeft zelfstandig onderzocht wat de wetgeving op dit gebied te melden heeft.

Uit deze stappen is gebleken dat:

- | Hevo adviseert, de realisatie van het MCO niet uit handen te geven (het is duurder);
- | Er wel bereidheid bij woningbouwverenigingen is gebleken, maar niet tegen elke prijs;
- | Aanbestedingsrecht en jurisprudentie maken het onmogelijk om enkel één woningbouwvereniging te benaderen. Dit leidt tot voorkennis van één partij, waarbij dit tot uitsluiting van die partij kan leiden.

Naast deze kennis kan een woningbouwvereniging niet bij voorkeur uitgekozen worden middels een één op één aanbestedingsvorm. De gemeente kan zich niet beperken tot een lokale woningbouwvereniging; immers alle woningbouwverenigingen mogen inschrijven. Ook als het hele project valt onder de definitie van "maatschappelijk onroerend goed" zijn er meerdere woningbouwverenigingen die hier voor in aanmerking komen. Dit is een riskante weg om te gaan, ook een derde partij kan hiertegen bezwaar maken.

Overigens zal na de besluitvorming nog bepaald moeten worden welke aanbestedingsvorm gekozen wordt en kan bepaald worden hoe met corporaties om te gaan. Woningbouwverenigingen kunnen nog een rol vervullen bijvoorbeeld als Integraal projectmanager.

De conclusie is dat een verdere consultatie op dit moment geen perspectieven biedt .

Ad 3. Dekking investering

Inzicht in de investeringen en kostendekking van een volwaardige MCO geeft het financieringschema (bijlage 3) Het doel van dit schema is op hoofdlijnen zicht te geven op de noodzakelijke geldmiddelen voor het gebouw bij gemeentelijk eigendom. Dit overzicht gaat uit van een volwaardige MCO en is gebaseerd op het te bouwen volume dat in de Hevo-rapportage als uitgangspunt is genomen, gecorrigeerd voor een aparte ruimte voor een jeugdsoos¹. Het nieuwe BVO wordt daarmee 4.719 m² incl. correctie.

De stichtingskosten van circa 5,7 miljoen voor het gebouw, zoals die in het Hevo-rapport geraamd zijn, moeten voor een compleet beeld aangevuld worden met:

- | De BTW;
- | De inventaris voor een aantal functies (niet voor de overdekte sportvoorziening en scholen);
- | Een 5 % extra investering t.b.v. duurzaamheid (in de raming van Hevo is hier geen rekening mee gehouden);
- | De verplaatsing van de buitensportvelden;
- | De ondergrondkosten;
- | Een deel van de nieuwe infrastructuurkosten.

Hierdoor komt de totale investering op 7,7 miljoen, waarvan 2,9 miljoen zeker gesteld is vanuit gemeentelijke middelen. Zo'n € 60.000,- aan infrastructuurkosten voor parkeren, riolering, beplanting etc. hebben betrekking op het terrein rondom het gebouw MCO en moeten hieraan toegerekend worden. Deze zijn in de totale investering van 7,7 miljoen niet meegenomen, echter wel in de grondexploitatie van bijlage 4. Hiermee komt de totale investering op 7,8 miljoen.

De verwachte bijdrage van het dorps huis van 8,5 ton bestaat o.a. uit de verwachte opbrengst van de verkoop van het dorps huis € 380.000,- en een renteloze lening van € 50.000,- van de Provincie (vanaf 2007). Harde garanties voor deze bedragen zijn er niet.

De constatering is dat op een investering van 7,6 miljoen in het gunstigste geval een tekort is van 3,8 miljoen (dat is plusminus 50 %).

Ad 4. Geld van opbrengst gronden/erkenning subsidiebronnen

De te verwachten opbrengst van de gronden inclusief die van de te verlaten locaties van de scholen de Gavehoek en de Oleander is uitgewerkt in de globale grondexploitatie voor het gebied rond de bestaande sportvelden. (zie bijlage 4) De grondexploitatie laat bij de geformuleerde uitgangspunten een kleine winst zien van € 85.000,-. De conclusie moet zijn dat dit veel te weinig is om het financierings-tekort te laten verdampen.

De aanvraag van een half miljoen euro uit de specifieke uitkering regeling "stimulering aanpassing huisvesting brede scholen en aanpassing sportaccommodaties in verband met multifunctioneel gebruik" is op 26 oktober afgewezen. De bezwaarmogelijkheden worden nog onderzocht. De conclusie is dat deze regeling op dit moment geen soulaas biedt en nu niet meegenomen kan worden ter dekking.

Ad 5. beheer en dekking huurlasten

Op basis van de stichtingskosten, beheersvergoeding en noodzakelijke reserveringen voor (groot) onderhoud heeft Hevo een kostendekkend huurtarief van € 80,- per m² berekend. De prijzen zijn berekend met als uitgangspunt dat het kapitaal geleend moet worden op de vrije markt en de gemeente de eigenaar wordt. Dit is de financieel meest aantrekkelijke optie. De exploitatiekosten (exclusief vaste huurlast) bedragen jaarlijks € 200.000,- excl. BTW.

Voor de begroting van de exploitatie-inkomsten kan het huurtarief omlaag gebracht worden, indien een deel van de berekende rentelasten niet in rekening gebracht hoeft te worden. Bijdragen van cofinanciers zorgen in de praktijk voor aanzienlijke lager kale huurprijzen. Dat zijn in ieder geval de bijdragen van het dorps huis en de dekking van de gemeente die in een keer geïnvesteerd wordt. Om inzicht te krijgen in de exploitatie op hoofdlijnen moet bekend zijn wat de gemeente totaal aan geld in eens beschikbaar wil stellen. Aangezien daar nog over besloten moet worden is een uitwerking niet zinvol en zal na uw beslissing plaats moeten vinden.

Daarnaast is het volgende mede in overweging genomen:

¹ Op 26-09-2006 heeft de stichting Dorps huis aangegeven van een aparte ruimte voor de jeugdsoos af te zien, maar wel gedeelde ruimte te willen in MCO centraal. (Minus 102 m² en plus 47 m² bij MCO centraal).

| De zeer optimistische verwachtingen van belangrijkste hoofdhuurder (de stichting Dorpshuis Oostwold)over opbrengsten uit horeca die gebaseerd zijn op het Haalbaarheidsonderzoek Traa Interim van 12 december 2004, dat niet door de gemeente is vastgesteld .

| De mogelijkheden tot verhuur zijn niet door het Dorpshuis aangetoond met concrete gegevens.

| In de projectgroep is besloten dat cliënten van de Stichting De Zijlen ingezet kunnen worden voor het schoonmaakwerk, zodat hieruit 50% door de Stichting Dorpshuis gebruikt kan worden asl inkomsten.

| De coöperatieve dorpssupermarkt heeft schriftelijk aangegeven maximaal € 12.000,- inclusief BTW per jaar aan huur te kunnen betalen. Dit is circa 42 % van de kostendekkende huur (exl. grondkosten incl. BTW)van de buurtsuper.

| De exploitatiebijdrage volgens de Londo normvergoeding is door de scholen berekend op jaarlijks € 42.622,-. Ten behoeve van de dekking van de huur van de scholen is er een tekort van globaal € 14.000,-.

|De stichting Dorpshuis Oostwold is in grote mate afhankelijk voor haar inkomsten uit verhuur van het bestaande sportzaaltje. Gelet op het advies van Hevo is het voor het dorps huis van levensbelang dat het dorps huis het beheer en de exploitatie voor haar rekening neemt.

Een van de kaders van het gemeentelijke accommodatiebeleid is dat beheer en de exploitatie in principe kostendekkend moeten zijn.

| Een derde van de standaard sporthal wordt gevormd door de gymzaal. Verwacht wordt, dat ook eenderde van de exploitatiekosten van de sporthal door de schoolsport moet worden bijgedragen. In ieder geval betekent dit een jaarlijks tekort van minimaal € 32.312,- die ten laste komt van de gemeente en waarvoor geen dekking is de activiteitenbegroting. Het overige deel van de jaarlijkse exploitatie ad € 77.000,- zal opgebracht moeten worden door de dorpsvereniging door verhuur. Zonder gemeentelijke subsidie zal dit een huurprijs van € 55,- opleveren en bij toerekening van de kapitaalslasten : € 149,50 per uur. Vergeleken met de tarifiering in de nieuwe sporthal in Leek (€ 15,- voor een sporthal per uur) is dit een enorm verschil. In bijlage 5 is het een en ander uiteen gezet.

De conclusie is dat er grote risico's en te veel onzekerheden bestaan over de dekking van de jaarlijkse exploitatie .

Check gemeentelijk accommodatiebeleid

De gemeenteraad heeft al besloten om de twee scholen en een overdekte binnensportvoorziening te bouwen. (zie bijlage 7, besluitvorming tot nu toe). De stichting Dorpshuis heeft gevraagd om ondersteuning voor de overige accommodaties. Voor de overige vragen om accommodatie is de checklist beoordeling uit de nota "Kader en voornemens accommodatiebeleid" nagelopen. Scoort een accommodatie niet dan is er geen sprake van zorgplicht voor de gemeente. De checklist biedt echter nog interpretatieruimte. In bijlage 7 is de checklist ingevuld t.b.v. de aanvraag van het dorps huis t.b.v. het MCO en is de invulling separaat toegelicht.

Het resultaat van deze check is dat voor de onderstaande functies de gemeente een zorgplicht kent voor de huisvesting, (dat wil zeggen de (ver)bouw) van :

| De functie peuterspeelzaal (in principe 90 %);

| De functie dorps huis en dorps huisruimten die ondergebracht zijn bij centraal en reservering ruimte voor jeugd (een aparte ruimte als jeugdsoos is zoals eerder is aangegeven van de wensenlijst geschrapt): in principe 33,3 %;

Ten aanzien van de aanschaf en vervanging van inventaris is tot nu toe géén gemeentelijk beleid geformuleerd. Tot op heden financierden dorps huizen hun eigen inventaris. Bij het nieuwe jeugdcentrum is wel voor een deel meebetaald aan de nieuwe inventaris omdat daar de gemeente belang bij had i.v.m. eigen gebruik van ruimten. Omdat hierover dus nog geen uniform beleid is, zal er nadat de definitieve keuze is gemaakt, op teruggekomen worden.

Voor de volgende gewenste functies kent de gemeente géén zorgplicht, maar deze functies hebben wel maatschappelijk nut:

| Het kinderdagverblijf en de buitenschoolse opvang;

| De buurtsuper;

| Het consultatiebureau, en de fysiotherapie;

| Het infocentrum/ict ruimte/handvaardigheid /NMI .

Daarnaast zijn er nog een aantal wensen van het dorp, die in de toetsing van het accommodatiebeleid en Hevo rapportage niet zijn meegenomen en ook verder niet meer aan de orde zullen komen:

- | De uitbreiding met zaalruimte voor het dorpshuis;
- | De klimwand, tribune, fitness en squash;
- | Het zorgloket;
- | Het overdekte binnenplein.

Wat is de conclusie n.a.v. de check met het accommodatiebeleid?

Op basis van:

- | de Hevo rapportage en de uitwerkingen daarvan,
 - | een in één bouwstroom te realiseren volwaardig gemeentelijk MCO,
 - | de check met het gemeentelijk accommodatie beleid,
 - | de constatering dat op een investering van 7,6 miljoen in het gunstigste geval een tekort is van 3,8 miljoen (dat is plusminus 50 %) en dat de dekking daarvan volledig voor rekening komt van de gemeente,
 - | de conclusie dat er grote risico's en veel onzekerheden zijn over de haalbaarheid van de exploitatie en het beheer van een dergelijk MCO door de dorpsvereniging,
 - | de financiële situatie van de gemeente Leek en
 - | tot slot de gedachte dat ook als er een externe financier gevonden wordt die het grootste deel van de kosten voor zijn rekening neemt, de gemeente Leek te allen tijde het risico blijft lopen (worstcase scenario),
- moet geconcludeerd worden dat de realisering hiervan op dit moment en in de lopende meerjarenramingen niet haalbaar is.
- Het is daarom gewenst te zoeken naar een juister evenwicht tussen ambities en realiteit en uit te gaan van wat wel haalbaar is. Keuzes zullen moeten worden gemaakt en prioriteiten gesteld.

Wat gaan we nu doen?

Om aan te geven wat wel haalbaar is, is het noodzakelijk de opdracht te herformuleren. Hoofdpunt is dat de beschikbare gemeentelijke financiële middelen hiervoor leidend moeten zijn.

Daarnaast zijn de volgende aandachtspunten van belang:

- | De al eerder genomen besluiten;
- | wat moet vanwege de technische staat van de accommodatie;
- | De samenhang van functies;
- | De fysieke afstand;
- | De verantwoordelijkheid (zorgplicht) die de gemeente heeft;
- | De proportionele investering in verhouding tot andere accommodaties in de gemeente;
- | Het verzorgingsgebied van het MCO;
- | Multifunctionaliteit wordt nagestreefd;
- | Het eigendom bij de gemeente;
- | De exploitatie /beheer door de Stichting dorpshuis;
- | Het gebruik en de bezetting van de functies.

Rond het MCO spelen vele factoren een rol. De volgende relaties te onderscheiden, die van belang zijn bij de besluitvorming:

- | De afhankelijkheid van het dorpshuis van de inkomsten van de gymzaal;
 - | De realisatie van een dorpsuper en het beheer van het MCO bieden werkgelegenheid aan cliënten van De Zijlen;
 - ! De aanwezigheid van een dorpsuper is voorwaarde voor de Stichting Vredewold om te investeren in bouw voor ouderenhuisvesting;
 - | De relatie dorpsvereniging - sportverenigingen met betrekking tot de exploitatie van het dorpshuis, de sportkantine en het onderhoud van de kunstgrasvelden;
- (Binnen Oostwold zijn of worden er afspraken gemaakt dat het dorpshuis als 1 koepel gaat fungeren voor alle verenigingen, behalve de jeugdsoos).

Bovendien spelen in een groter verband de volgende factoren mee:

- | De leefbaarheid van het dorp Oostwold "sociale duurzaamheid";

- | Het vestigingsklimaat;
- ! De ontwerpogave Leek-Noordenveld (uitbreiding Oostwold met 77 woningen, ca. 11 ha).

Figuur 1 geeft een kaartbeeld van de verspreiding van de functies over het dorp.

Strategische keuzes

Om keuzes te kunnen maken is het MCO opgeknipt in de clusters:

- | onderwijs (1);
- | buitensport (2);
- | binnensport (3);
- | zorg (4);
- | dorps huis(5);
- | jeugdsoos(6);
- | infocentrum/ict ruimte/handvaardigheid /NMI (7) en
- | dorps super(8).

Ad 1. Onderwijs(twee scholen):

- | besluit al genomen: ja;
- | noodzaak: De Oleander is technisch aan vervanging toe, lastige verkeerssituatie;
- | samenhang: ja, door 2 scholen samen te voegen;
- | zorgplicht: ja;
- | dekking investering: ja, in de reserve onderwijshuisvesting, geheel door de gemeente;
- | investering: 1,6 miljoen met een BVO van 930 m²;
- | dekking huur: klein tekort;
- | fysieke afstand: noodzakelijk bij elkaar op 1 locatie;
- | inventaris: exclusief, deze wordt niet uit de Londo-vergoeding vergoed;

Conclusie: dit cluster kan zonder gemeentelijk risico en zonder grote exploitatie risico's gerealiseerd worden.

Ad 2. Buitensportvoorziening (verplaatsing sportvelden):

- | besluit al genomen: ja;
- | noodzaak: het MCO moet een nieuw hart vormen van het dorp, daarvoor is het opschuiven van de velden noodzakelijk en zullen ook de kleedkamers en sportkantine noodzakelijkerwijs moeten verdwijnen, deze zijn ook technisch aan vervanging toe;
- | samenhang: ja, door velden te koppelen aan de scholen /de binnensport en de kleedkamers/kantine aan de binnensport;
- | zorgplicht:
- sportvelden en kleedkamers: ja,
- extra kleedkamers: ja, een derde,
- kantine: ja, een derde.
- | dekking investering:
- buitenvelden: € 117.000,- gereserveerd,
€ 212.612,- verkapitaliseerd door besparing uit onderhoudskosten,
€ 85.000,- dekking in de grondexploitatie (aannee, niet verzekerd),
€ 195.653,- dekkingstekort,
- vervanging van 4 kleedkamers € 155.100,- gereserveerd (jaarlast 1e jaar € 13.184,-, raadsbesluit 27 juni 2005),
- 2 extra kleedkamers 1/3 regeling € 25.850,- gereserveerd (eenmalige afschrijving)
2/3 deel de stichting Dorps huis € 51.700,- ,
- kantine:2/3 deel de stichting dorps huis Oostwold (€ 200.000,-),
vanuit de zorgplicht zal de gemeente voor 1/3 deel (€ 100.000,-)moeten deelnemen;
- | investering: buitenvelden € 632.500,-, kleedruimte en kantine (plusminus 170 m² BVO);€ 301.000,-;
- | dekking huur: n.v.t. en nog nader uit te werken;
- | fysieke afstand: noodzakelijk bij elkaar op 1 locatie;
- | inventaris: voorlopig wordt er vanuit gegaan dat deze voor rekening komt van het dorps huis;

Conclusie: Dit cluster moet bijna geheel door de gemeente gefinancierd worden. Ruim 2,5 ton komt in principe voor rekening van het dorps huis. Voor ruim 3,8 ton zal de gemeente nog dekking moeten zoeken. De grondexploitatie (bijlage 4) biedt de ruimte om hier uit 0,8 ton te dekken. De uitwerking van

de dekking van het resterende bedrag zijnde 3 ton zal u in een separate notitie over dit onderdeel worden aangeboden. Dit cluster kan niet zonder de bijdrage van het dorps huis gerealiseerd worden.

Ad 3. Binnensport

- | besluit al genomen: ja;
- | noodzaak: Het bestaande gymlokaaltje, waarvan het dorps huis eigenaar is en ook geheel door deze stichting wordt geëxploiteerd, is aan vervanging toe;
- | samenhang: ja, zie hierboven, tevens speellokaal voor de scholen;
- | zorgplicht: ja;
- | dekking investering: ja, in de begroting Nieuw Beleid en Vervangingsinvesteringen geheel door de gemeente;
- | investering: € 800.000,-(jaarlast 1e jaar € 56.000,-) voor een binnensportvoorziening inclusief inrichting; hiervan kan een sportzaal van bruto 445 m² gebouwd worden;
- | dekking huur:p.m.;
- | fysieke afstand: noodzakelijk bij elkaar op 1 locatie;
- | inventaris: inclusief;

Deze sportzaal is een uitbreiding op het huidige voorzieningen ten opzichte van het nu aanwezige gymzaaltje.

Conclusie: Een accommodatie van 445 m² kan zonder gemeentelijk risico en zonder grote expl. risico's gerealiseerd worden. Voor een grotere zaal is géén dekking aanwezig.

Ad 4. zorg (peuterspeelzaal, kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang)

- | besluit al genomen: nee;
- | noodzaak: technisch niet noodzakelijk, KDV en BSO nu nog niet aanwezig in Oostwold;
- | samenhang: ja, in samenhang met de scholen een meerwaarde ten aanzien van het multifunctionele gebruik, echter niet noodzakelijk;
- | zorgplicht: alleen voor peuterspeelzaal (90 %);
- | dekking investering: geen gemeentelijke gelden beschikbaar;
- | investering: globaal € 600.000,- voor een accommodatie incl. toerekening centrale ruimten 434 m²;
- | dekking huur:p.m.;
- | fysieke afstand: De afstand tussen de locatie MCO en huidige locatie is 160 meter, (loopafstand);
- | inventaris: exclusief; PZ € 6.640,-, KDV/BSO € 26.376,-;
- | overig: Tegen geringe meerkosten is de toevoeging van KDV/BSO te verwezenlijken. De BSO heeft geen eigen ruimten

Conclusie: Dit cluster moet bijna geheel door de gemeente gefinancierd worden. Dit cluster kan daarom niet zonder financiële risico's gerealiseerd worden.

Ad 5. dorps huis (grote zaal, podium, kleine zaal, horecavoorziening, infobalie)

- | besluit al genomen: nee;
- | noodzaak: technisch niet noodzakelijk;
- | samenhang: ja, in samenhang met de overige functies een meerwaarde ten aanzien van het multifunctionele gebruik, echter niet noodzakelijk;
- | zorgplicht: ja, niet meer dan 1/3 van de kosten wordt gesubsidieerd;
- | dekking investering: geen gemeentelijke gelden beschikbaar;
- | investering: €1573.134,-;
- | dekking huur:p.m. ;
- | fysieke afstand: De afstand tussen het geplande MCO en de huidige locatie van het Dorps huis is 160 meter (loopafstand);
- | inventaris: exclusief; € 129.534,-
- | overig: De nieuwe eigenaar van het Witte Paard denkt eraan vergaderruimten aan te bieden in combinatie met gebruik door het dorps huis.

Conclusie: Dit cluster zal voor 2/3 door het dorps huis en uit andere bronnen gefinancierd moeten worden. Dit cluster kan daarom niet zonder financiële risico's gerealiseerd worden.

Ad 6. jeugdsoos

- | besluit al genomen: nee;
- | noodzaak: technisch niet noodzakelijk;

| samenhang: ja, in samenhang met het dorps huis een meerwaarde ten aanzien van het multifunctionele gebruik, echter niet noodzakelijk;
| zorgplicht: ja, niet meer dan 1/3 van de kosten wordt gesubsidieerd; echter grote vraagtekens bij het gebruik en samenwerking met de andere gebruikers
| dekking investering: geen gemeentelijke gelden beschikbaar;
| investering: is aangegeven door het dorps huis om deze functie onder te brengen in MCO centraal en daarin ruimte te delen onder toevoeging van 47 m².
| dekking huur: p.m.;
| fysieke afstand: De afstand tussen de beoogde locatie MCO en huidige locatie is 1 km.;
| inventaris: exclusief; € 18.814,-
Conclusie: Dit cluster moet bijna geheel door het dorps huis en uit andere bronnen gefinancierd worden. Dit cluster kan daarom niet zonder financiële risico's gerealiseerd worden.

Ad 7. infocentrum/ict ruimte/handvaardigheid /NMI

| besluit al genomen: nee;
| noodzaak: technisch niet noodzakelijk, voorziening nu nog niet aanwezig in Oostwold;
| samenhang: ja, in samenhang met de scholen een meerwaarde ten aanzien van het multifunctionele gebruik, echter niet noodzakelijk;
| zorgplicht: nee;
| dekking investering: geen gemeentelijke gelden beschikbaar, voorstelbaar is dat als bijdrage aan de multifunctionaliteit deze functie voor een derde gefinancierd wordt uit de grondexploitatie;
| investering: globaal € 366.826,-;
| dekking huur: p.m.;
| fysieke afstand: n.v.t.;
| inventaris: exclusief; € 25.902,-
Conclusie: Dit cluster kan daarom niet zonder financiële risico's gerealiseerd worden.

Ad 8. dorps super

| besluit al genomen: nee;
| noodzaak: technisch niet noodzakelijk, voorziening nu nog niet aanwezig in Oostwold;
| samenhang: ja, in samenhang met de scholen een meerwaarde ten aanzien van het multifunctionele gebruik, echter niet noodzakelijk;
| zorgplicht: nee;
| dekking investering: geen gelden beschikbaar van gemeente dan wel dorps huis;
| investering: € 344.152,-
| dekking huur: gedeeltelijk door coöperatieve vereniging;
| fysieke afstand: n.v.t. ;
| inventaris: exclusief; voor rekening gebruiker
Conclusie: Dit cluster moet geheel door derden gefinancierd worden en ook door een private partij gerealiseerd worden.

Samenvatting strategische keuzes

De combinatie onderwijs, binnen - en buitensport scoort het hoogst op de onderscheiden aspecten. Door een aanvullende gemeentelijke bijdrage beschikbaar te stellen uit de grondexploitatie (bijlage 4) en uit nog nader aan te geven financiële middelen (uit te werken in een vervolgotitie over het onderdeel buitensport) kan een begin worden gemaakt met een aanzet tot een gezamenlijk gebouw, bestaande uit binnensport en onderwijs met daaraan direct gekoppeld de sportvelden. Dit is, gezien de beschikbare financiële middelen op korte termijn het hoogst haalbare rondom de bouw van de scholen. Deze variant dient echter nog wel geoptimaliseerd te worden om de daadwerkelijke stichtingskosten te bepalen.

Voor de overige functies hoeft dan nog geen beslissing genomen te worden. Indien er meer zicht ontstaat op nieuwe mogelijkheden door, bijvoorbeeld:

| stedenbouwkundige ontwikkelingen in Oostwold ,
| nieuwe subsidiemogelijkheden of
| woningbouwverenigingen, die bereid zijn risico's en investeringen geheel voor hun rekening te willen nemen, dan kan herziening van besluitvorming plaatsvinden. Mogelijk kan ook het eigendoms-vraagstuk herzien worden. Door een reservering in grond oppervlak zal rekening gehouden moeten

worden met gefaseerde aanbouw voor op termijn een grotere multifunctionaliteit. Daarnaast moet in het ontwerp rekening gehouden worden met deze bouwwijze.

Conclusie:

-Op korte termijn:

! starten met de eerste bouwstroom bestaande uit de functies onderwijs, binnen- en buitensport,

! in een vervolgotitie de dekking uitwerken van het onderdeel buitensport,

! beslissing nu niet nemen over andere functies,

! optimalisatie en bepaling stichtingskosten uitwerken,

! aan de hand van hiervan een aanvullende gemeentelijke bijdrage ad € 380.000,- beschikbaar stellen uit de grondexploitatie en uit de in de vervolgotitie nader uit te werken dekking voor de buitensport,

! in projectgroep en stuurgroep deze keuze nader uitwerken.

-Op langere termijn :

! aanvullen op huidige besluitvorming.

Consequenties huidige huisvesting CBS De Oleander

Zie hiervoor de aparte notitie.

Duurzaamheid

In het programma voor de bouw van het MCO zijn duurzaamheidseisen meegenomen en ook in de ramingen voor een volwaardig MCO is de kostencomponent opgenomen.

Doorlooptijd realisatie

Bij Integraal Projectmanagement schat Hevo de volgende doorlooptijd voor een volwaardig MCO als volgt in, waarbij rekening gehouden is met de selectie- en aanbestedingsprocedure volgens de Europese richtlijn:

!Afronding definitiefase en Europese selectie en aanbesteding architect/adviseurs:	3 maanden
!Voorlopig ontwerp:	3 maanden
!Definitief ontwerp	3 maanden
!Bestek, bouwvoorbereiding, Europese aanbesteding uitvoerende bedrijven:	3 maanden
!Uitvoering (afhankelijk van fundering, ontwerp etc.):	<u>14 maanden</u>
totaal:	26 maanden

Voor de daadwerkelijke realisering heeft dit tot gevolg dat het niet reëel te verwachten is dat het MCO in 2007 gerealiseerd zal zijn. Als gerekend wordt met een start van de uitvoering in het voorjaar van 2007/2008 dan zal dit resulteren in een mogelijke oplevering in het voorjaar van 2009.

Communicatie

Conform het door de stuurgroep vastgestelde communicatieplan informeren de schoolvereniging Penta Primair en de gemeente, via het Bovenschools Management Leek zelf de scholen, ouders en ouderraden, dit gaat niet van de projectgroep MCO uit. Naast de informatie vanuit de projectgroep informeert de stichting Dorpshuis zelf ook de inwoners van Oostwold. Tevens zal de website aangepast worden.

Procedure

1. Na accorderen van de strategie door b en w direct de gemeenteraad (cie .Welzijn op 4 dec.) vertrouwelijk informeren.
2. Vervolgens direct daarna uw besluit in week 49 bespreken in de stuurgroep MCO met betrokken partijen en in overleg met de stuurgroep de communicatie verder uitwerken.
3. De notitie ter inzage leggen vanaf 13 december (week 50), gedurende 5 weken tot 18 januari rekening houdend met de kerstvakantie
4. Een openbare hoorzitting houden in week 2 (10 januari)

5. De reacties van de betrokken partijen verwerken en schriftelijk laten reageren tot en met 17 januari (week 3)
6. De oorspronkelijke notitie en nota van inspraak en wijzigingsvoorstellen opnieuw in het college op 30 januari (week 5)
7. De notitie voor advies voorleggen aan de cie. Ruimte (12 februari 2007).
8. De notitie ter vaststelling aanbieden aan de gemeenteraad op 26 februari 2007, dan wel in maart afhankelijk van de discussie in de cie.
9. Daarna de financiële consequenties en het advies voor het vervolgtraject (o.a. aanbestedingsvorm) verder uitwerken.

Advies

1. Kennis nemen van de Besefrapportage;
2. Als eigenaar van het MCO de gemeente kiezen;
3. Subsidie op dit moment niet meenemen ter dekking;
4. Constateren dat de opbrengst van de grondexploitatie veel te weinig is om het financieringstekort te laten verdampen;
5. Constateren dat verdere consultatie op dit moment van één woningbouwvereniging géén perspectieven biedt;
6. Constateren dat op een investering van 7,6 miljoen voor een volwaardig MCO in het gunstigste geval een tekort is van 3,6 miljoen;
7. Constateren dat er grote risico's en te veel onzekerheden kleven aan de dekking van de jaarlijkse huur en exploitatie;
8. Kennis nemen van de toepassing van de checklist accommodatiebeleid;
9. Na keuze eerste bouwstroom gemeentelijke vergoeding inrichtingskosten bepalen;
10. Constateren dat de realisering in één bouwstroom van een volwaardig gemeentelijk MCO op dit moment en in de lopende meerjarenramingen niet haalbaar is;
11. Als hoofduitgangspunt voor de haalbaarheid nemen dat de beschikbare gemeentelijke financiële middelen hiervoor leidend moeten zijn;
12. Starten met de eerste bouwstroom bestaande uit de functies onderwijs, binnen- en buitensport;
13. In een vervolgnotitie de financiële dekking uitwerken van het onderdeel buitensport;
14. Beslissing nu niet nemen over andere functies;
15. In projectgroep en stuurgroep deze keuze nader uitwerken;
16. Optimalisatie en bepaling stichtingskosten uitwerken;
17. Aan de hand hiervan een aanvullende gemeentelijke bijdrage beschikbaar stellen uit de grondexploitatie en uit de in de vervolgnotitie nadere uitgewerkte dekking van de buitensport;
18. Op langere termijn huidige besluitvorming aanvullen;
19. Instemmen met de voorgestelde procedure.