

Emmeloord, 11 januari 2017

**Onderwerp**

Uni-MFA Rutten

**Advies raadscommissie**

---

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

**Voorgesteld besluit**

1. In te stemmen met het voornemen tot realisatie van een uni-MFA bij de sportvelden in Rutten met hierin in ieder geval de functies sport, dorps huis, onderwijs, kinderopvang en peuteropvang;
2. Het benodigde investeringsbudget van € 3.463.482 op te nemen in de Perspectiefnota 2018-2021;
3. Het college opdracht te geven de definitiefase te starten;
4. Bij afronding van de definitiefase te zijner tijd een volledig uitgewerkt plan te beoordelen.

**Doelstelling**

Het toekomstbestendig en onder één dak huisvesten van maatschappelijke activiteiten in Rutten door realisatie van een nieuwe multifunctionele accommodatie (uni-MFA) voor de functies buitensport, dorps huis, onderwijs, kinderopvang en peuteropvang. Hiermee ontstaat er één centrale ontmoetingsplek in Rutten.

**Inleiding**

Rutten heeft te maken met een veroudering van maatschappelijke accommodaties, zoals de kleedkamers en kantine van voetbalvereniging Rutten Komt Op (RKO), dorps huis De Stiepe en de drie locaties van Kindcentrum Rutten: CBS Sjaloom, SWS Paulusschool en kinderopvang / peuteropvang in de voormalige OBS De Wegwijzer. De afgelopen jaren is er veel nagedacht en gesproken over herstructurering van het voorzieningenniveau in Rutten. Diverse varianten zijn de afgelopen jaren in verschillende onderzoeken uitgewerkt en besproken. Vertegenwoordigers uit Rutten hebben samen met toekomstige gebruikers en architecten een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar de zogeheten 'uni-MFA'. Een nieuw gebouw waarin verschillende functies een plek krijgen. Om een uni-MFA te realiseren is, naast een gemeentelijke bijdrage in onderwijshuisvesting, ook een financiële bijdrage nodig in de overige functies.

Dit initiatiefplan moet in de vervolgfase (definitiefase) worden geconcretiseerd. Hierin worden onder meer het programma van eisen, multifunctioneel ruimtegebruik, ruimtelijke inpassing op locatie, eigendomsconstructie, fiscaliteit, voorwaarden voor de realisatie, eigen bijdrage en afspraken over beheer, onderhoud, huur en exploitatie uitgewerkt.

Omdat er al lang gesproken wordt over de accommodaties in Rutten, het plan voor de uni-MFA en alternatieve scenario's, wordt nu wel om een duidelijke uitspraak gevraagd.

Is de gemeente Noordoostpolder bereid te investeren in een uni-MFA in Rutten? Deze uitspraak is nodig zodat betrokkenen wel of niet verder kunnen, partijen weten wat ze nog wel en niet moeten doen aan het onderhoud van bestaande gebouwen, plannen geconcretiseerd kunnen worden en er daadwerkelijk iets gaat gebeuren in Rutten. Dit is ook in lijn met de afspraak die hierover in 2015 met vereniging dorpsbelang Rutten is gemaakt. In een brief namens het college van B&W aan vereniging dorpsbelang Rutten, d.d. 27 maart 2015, is hierover opgenomen:

*"De gemeente verleent op verzoek van Vereniging Dorpsbelang Rutten medewerking aan het in beeld brengen van de haalbaarheid van een uni-MFA. We willen dit niet doen door het opstellen van een uitgewerkt programma van eisen, maar door het bieden van expertise en ondersteuning voor het opstellen van een tekenboek met een vlekkenplan en functie-/ruimteboek. Aan het ruimteboek wordt per gebruiker een investerings- en exploitatiesom gekoppeld. Als het tekenboek klaar is, zijn vertegenwoordigers van vereniging dorpsbelang Rutten aan zet om te zorgen dat investering- en exploitatielasten langdurig gedekt kunnen worden. Als beschikbare middelen gegarandeerd zijn, dan moet er een go/no-go-besluit worden genomen en kan eventueel verdere uitwerking plaatsvinden (programma van eisen, locatie, schetsontwerp, definitief ontwerp)."*

De medewerking van de gemeente bestond uit het bekostigen van de kosten voor een architect, ambtelijke ondersteuning in dit traject en meedenken over en het toetsen van de financiële uitwerking. Voor de uni-MFA zijn een tekenboek en vlekkenplan opgesteld. Deze zijn vertaald naar een investerings- en exploitatiesom per gebruiker. De werkgroep MFA i.o. (opgericht vanuit Vereniging Dorpsbelang Rutten) heeft voor het deel sport-dorpshuis een meerjarige exploitatiebegroting opgesteld.

Omdat de planvorming rondom maatschappelijke accommodaties in Rutten al enige jaren loopt is dit benoemd als pilot. Hiermee staat de besluitvorming over de pilot Rutten los van de besluitvorming rondom Voorzien in Vastgoed. Door nu een principebesluit te nemen over de definitieve realisatie van een uni-MFA in Rutten, vindt geen integrale afweging plaats tussen diverse andere noodzakelijk geachte investeringen in de gemeente zoals buurthuizen, dorpshuizen, onderwijs, zwembad, cultuurbedrijf en bruggen.

#### Beleidsreferenties

- *Programma 2, Sociale Infrastructuur, herstructurering voorzieningen*
- *Structuurvisie Noordoostpolder 2025 (2013)*
- *Dorpsvisie Rutten 'Een energieke en kindvriendelijke woongemeenschap' (2013)*
- *Ontwikkelperspectief Rutten (2016)*
- *Nota Kindcentra (2011)*
- *Coalitieakkoord 2014-2018*

#### **Argumenten**

##### *1.1 Er is een initiatiefplan dat haalbaar is met een gemeentelijke bijdrage*

Vereniging Dorpsbelang Rutten heeft met de werkgroep MFA io een initiatiefplan opgesteld. Dit plan gaat uit van een nieuw gebouw met een totale omvang van 2.024 m<sup>2</sup> bvo bij de sportvelden, waarin onderwijs, opvang, voetbal en dorpshuis samen gehuisvest zijn en ruimte delen met elkaar. Kenmerken van het gebouw zijn duurzaam, energiezuinig, multifunctioneel en flexibel. Het plan gaat uit van een aanzienlijke investeringsbijdrage van de gemeente (>90%) in realisatie van de uni-MFA. Hiermee kan een gebouw gerealiseerd worden dat door de gebruikers ook op middellange en lange termijn te exploiteren is. In de meerjarenexploitatie van het deel sport-dorpshuis wordt niet met een vergoeding voor de kapitaallasten gerekend. Dit sluit aan bij de situatie van de dorps- en buurthuizen die in gemeentelijk bezit zijn: hiervoor wordt geen huurvergoeding gevraagd door de gemeente aan de stichting die het betreffende gebouw exploiteert. De activiteiten die er plaatsvinden kunnen hierdoor betaalbaar en

laagdrempelig blijven. De werkgroep MFA io komt op basis van dit uitgangspunt en een realistische raming van jaarlijkse kosten en opbrengsten tot een sluitende exploitatiebegroting van het deel sport-dorpshuis. Het onderwijs is zelf verantwoordelijk voor de exploitatie en het groot en klein onderhoud van de onderwijsdeel van de te realiseren uni-MFA. Schoolbesturen ontvangen hiervoor middelen vanuit het Rijk. Voor het deel kinderopvang moeten afspraken worden gemaakt in een meerjarige huurovereenkomst.

### *1.2 Er ligt een concrete raming van de totale kosten van het plan*

De werkgroep MFA io is met behulp van een ervaren architect tot een stichtingskostenraming gekomen. Hierin is naast de bouwkosten onder meer rekening gehouden met maatregelen in duurzaamheid, vaste inrichting en terreininrichting. Vanuit het Ingenieursbureau van de gemeente is vervolgens een aantal aanvullende kosten geraamd:

- post onvoorzien
- extra kosten terreininrichting -> onder meer vanwege infrastructurele aanpassingen, aanleggen / verleggen van wegen, etc.
- kosten voor de vrijkomende locaties -> resterende boekwaarde en eventuele kosten voor sloop, freezezen, inzaaien

Er is momenteel geen belangstelling bekend voor de vrijkomende gebouwen. Om geen extra kosten te maken voor instandhouding en leegstandsbeheer, is in de kostenraming voor alle locaties uitgegaan van sloop van de gebouwen en freezezen en inzaaien van de percelen.

Het plan komt uit op een totale investering van EUR 3.458.482. Er is hierbij niet gerekend met een btw-voordeel, omdat de mogelijkheden hiervan zeer gering zijn. Indien zich een fiscaal voordeel voordoet, is dit een financiële meevaller.

### *1.3 Een uni-MFA sluit aan bij de Sociale Structuurvisie Noordoostpolder 2025: behoud sociale cohesie en clustering van voorzieningen*

Belangrijke uitdagingen in Noordoostpolder zijn het behoud van sociale cohesie en het behouden en versterken van het voorzieningenniveau. Maatschappelijke activiteiten dragen bij aan de leefbaarheid omdat mensen elkaar kunnen ontmoeten, talenten kunnen ontwikkelen, dingen van elkaar kunnen leren, elkaar kunnen helpen en bezig kunnen zijn. Dit vindt plaats dichtbij de inwoners. De ontmoetingsfunctie krijgt meer differentiatie en flexibiliteit. Het clusteren van (maatschappelijke) voorzieningen wordt steeds meer toegepast. Zo wordt efficiënter gebruik gemaakt van ruimte. Het plan voor de uni-MFA geeft invulling aan de clustering van voorzieningen in Rutten en instandhouding van de ontmoetingsfunctie.

*1.4 Een uni-MFA sluit aan bij dorpsvisie Rutten uit 2013: 1 centrale ontmoetingsplek*  
Rutten beschrijft zichzelf in haar dorpsvisie als een energiek en kindvriendelijk dorp met een groot saamhorigheidsgevoel. De inwoners zijn betrokken bij het dorp. Met elkaar en zorgen zij voor een bloeiend verenigingsleven. De inwoners hebben de wens dat Rutten een vitaal dorp blijft, waar het fijn is om te wonen, naar school te gaan, hobby's te beoefenen, elkaar te ontmoeten en oud te kunnen worden. De uni-MFA is een belangrijk speerpunt in het dorpsvisie van Rutten. Met het realiseren van een uni-MFA is er sprake van een initiatief dat van onderaf en met een breed draagvlak door en vanuit het dorp wordt gerealiseerd. De realisatie van een uni-MFA, waarin zoveel mogelijk functies zijn ondergebracht, wordt door Vereniging Dorpsbelang Rutten als het meest toekomstbestendig gezien voor de lange termijn (30-40 jaar). Een uni-MFA:

- draagt bij aan leefbaarheid
- leidt tot een verbetering van het voorzieningenniveau
- biedt één centrale ontmoetingsplaats voor alle Ruttenaren (sociale cohesie)
- is een plek waar kinderen samen kunnen opgroeien
- maakt het mogelijk om maar één horecafunctie in het dorp te hebben

- maakt efficiënt gebruik van ruimten, menskracht en faciliteiten mogelijk door te delen, wat ook leidt tot lagere exploitatielasten en investeringskosten
- bundelt de inzet van vrijwilligers
- biedt kansen om gezamenlijke / nieuwe activiteiten te faciliteren (zoals zorg, WMO)
- leidt ertoe dat inbreidingslocaties voor woningbouw vrijkomen

#### *1.5 Een uni-MFA sluit aan bij ontwikkelperspectief Rutten uit 2016: inbreidingslocaties*

De ontwikkelperspectieven zijn in samenhang per dorp besproken en vastgesteld. In de ontwikkelperspectieven staan per dorp de inbreidingsplekken aangegeven. Hiermee ontstaat ruimte voor transformatie, bijvoorbeeld voor woningbouw. Momenteel zit Rutten 'op slot'. Er zijn geen bouw kavels in het dorp. Door de bouw van een uni-MFA komen vier locaties vrij. Deze locaties kunnen gebruikt worden als inbreidingslocaties voor nieuwbouw: huisvesting voor ouderen, starters en vrije kavels.

#### *1.6 Een uni-MFA sluit aan bij de Nota Kindcentra uit 2011: 1 fysiek kindcentrum*

Een kindcentrum in Noordoostpolder is een inhoudelijke samenwerking tussen één of meerdere scholen voor primair onderwijs, peuteropvang en kinderopvang voor 0 tot 13 jarigen. Eventueel wordt deze samenwerking aangevuld met andere maatschappelijke voorzieningen. Bij voorkeur vindt de samenwerking plaats vanuit één gebouw. In Rutten loopt de inhoudelijke samenwerking tussen onderwijs, peuteropvang en kinderopvang al jaren goed. Er wordt nu echter vanuit drie locaties gewerkt. Met de realisatie van een uni-MFA kan naast de inhoudelijke samenwerking ook de fysieke samenwerking van kindcentrum Rutten tot stand worden gebracht. Hiermee wordt de overmaat aan vierkante meters -waarvoor de scholen geen instandhoudingsvergoeding ontvangen- aanzienlijk teruggebracht en worden ruimten en middelen efficiënter ingezet.

#### *1.7 Vernieuwing onderwijshuisvesting Rutten is beleidsmatig opgenomen in programma OHV 2017*

AVES en SCPO hebben in 2016 een aanvraag ingediend voor vervangende huisvesting van basisscholen Sjaloom en Paulusschool binnen een te realiseren kindcentrum in Rutten. Hierbij wordt opgemerkt dat nog bepaald moet worden in welke vorm dit plaatsvindt: in een uni-MFA met sport en dorps huis of alleen met de kindcentrumfuncties onder 1 dak. Het programma OVH 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad. Ook de gezamenlijke schoolbesturen in Noordoostpolder hebben hiermee in het OOGO van september 2016 ingestemd. De raad heeft in december 2016 de middelen voor het jaar 2017 beschikbaar gesteld. Omdat vernieuwing van de onderwijshuisvesting in Rutten naar verwachting nog niet in 2017 zal plaatsvinden, zijn de bedragen voor de scholen opgenomen voor 2018-2019. Het krediet voor de investering in onderwijshuisvesting in Rutten is nog niet beschikbaar gesteld.

#### *1.8 Benutten unieke kans om voorzieningen te clusteren*

Gebouwen hebben gemiddeld een verwachte levensduur van 40 jaar. Het moment om te renoveren of vervangen komt niet vaak voor. In Rutten doet deze kans zich nu voor. Diverse gebouwen zijn aan vernieuwing toe via renovatie en/of nieuwbouw. Met het realiseren van een uni-MFA wordt een kans benut om voorzieningen onder één dak te realiseren. Het plan voor de uni-MFA benut dus dit 'momentum'.

#### *1.9 Reductie van het aantal vierkante meters*

Met het realiseren van een uni-MFA wordt het aantal vierkante meters maatschappelijk vastgoed in Rutten aanzienlijk gereduceerd. Dit betekent dat er circa 1.250 m<sup>2</sup> bvo minder onderhouden en geëxploiteerd hoeft te worden door de maatschappelijke partijen.

#### *1.10 Draagvlak bij betrokken partijen en bewoners en bereidheid tot samenwerking*

Het plan voor realisatie van een uni-MFA is een initiatief vanuit het dorp. Het heeft breed draagvlak onder de inwoners van Rutten. Er is ook draagvlak bij schoolbesturen SCPO, AVES, kindvoorzieningen AllesKids en SPN, sportvereniging RKO en Vereniging Dorpsbelang Rutten om onderdeel te worden van een uni-MFA. Deze partijen willen graag participeren in een uni-MFA, waarin ze ruimtelijk en inhoudelijk optimaal kunnen samenwerken. En waarmee het voorzieningenniveau in Rutten behouden blijft.

#### *1.11 Het dorp levert een financiële bijdrage*

De initiatiefnemers uit Rutten hebben aangegeven EUR 170.000 te kunnen bijdragen als dekking voor de investering in het deel sport-dorps huis. Daarnaast wordt een besparing van EUR 130.000 verwacht via zelfwerkzaamheid vanuit het dorp zelf.

#### *1.12 Bij de verdere uitwerking wordt een aantal voorwaarden geformuleerd*

Er worden nadere voorwaarden gesteld aan een financiële bijdrage van de gemeente. Deze worden uitgewerkt in de definitiefase. Dit betreft onder meer duidelijkheid over de eigendomsconstructie, afspraken over het beheer, onderhoud en exploitatie van het gebouw en een garantiestelling voor een eigen bijdrage.

### **Kanttekeningen**

#### *2.1 Integrale afweging investeringen maatschappelijk vastgoed nu niet mogelijk*

Door nu een besluit te nemen over de uni-MFA in Rutten, is een integrale afweging met andere verwachte investeringen in maatschappelijke accommodaties in de gemeente, zoals buurthuizen, dorps huizen, onderwijs, zwembad en cultuurbedrijf, niet mogelijk.

#### *2.2 Plan kan niet zonder investering gemeente in vastgoed anders dan onderwijs*

Om dit plan te realiseren, moet de gemeente niet alleen investeren in huisvesting waarvoor zij wettelijk verantwoordelijk is (onderwijs), maar ook in de huisvesting van functies waarvoor de gemeente geen wettelijke taak heeft (kinderopvang, sport, dorps huis). Een investering van deze omvang en in deze functies moet goed afgewogen worden tegen andere investeringen in accommodaties die de komende jaren op de gemeente afkomen.

#### *2.3 Het initiatief voldoet niet aan de uitgangspunten van het gemeentelijke sportbeleid*

Voor buitensportfaciliteiten geldt dat de gemeente verantwoordelijk is voor de velden. De verenigingen zijn verantwoordelijk voor de instandhouding en vernieuwing van hun gebouwen. De kantines zijn altijd eigendom van de verenigingen geweest. De kleedaccommodaties zijn circa vijftien jaar geleden met een financiële bijdrage overgedragen van de gemeente aan de verenigingen. Per vereniging verschilt het hoe ze hiermee zijn omgegaan de afgelopen jaren. Beleidsuitgangspunt is dat de gemeente niet bijdraagt aan de instandhouding/nieuwbouw van kleedaccommodaties en sportkantines. Als de gemeente kiest voor deze investering in de uni-MFA in Rutten, betekent dit een mogelijke precedentwerking voor een bijdrage aan vergelijkbare projecten. In navolging op Rutten kunnen ook andere verenigingen komen met een verzoek om een financiële bijdrage aan de nieuwbouw van een sportaccommodatie, aangezien hiermee wordt afgeweken van het geldende beleid. Er zijn meer verenigingen die te maken hebben met achterstallig onderhoud van hun gebouwen. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij het opstellen van het accommodatiebeleid in het project Voorzien in Vastgoed.

#### *2.4 Uni-locatie kan niet omdat gymzaal De Kwartslag op dislocatie blijft*

De gymzaal in Rutten dateert uit 2004 en is nog lang niet aan vernieuwing toe. Uit onderzoek van de gemeente is gebleken dat het momenteel niet mogelijk is alle uni-MFA functies en bijbehorende buitenruimte (voetbalvelden, speelplein, parkeren) in te passen op de locatie naast de gymzaal.

### *2.5 Risico op (toekomstige) exploitatieproblemen*

Ook indien bij de verdere uitwerking nog steeds een sluitende exploitatiebegroting kan worden aangetoond, is het de vraag of er sprake is van een duurzame exploitatie gedurende de gehele levensduur van het gebouw. Risico's die ontstaan bij een afname van het aantal kinderen, leerlingen, leden en vrijwilligers spelen hierbij een rol. Hoewel de gebruikers zelf verantwoordelijk worden voor de exploitatie van het gebouw, is het in ieders belang om gemeenschapsgeld op de juiste manier en verantwoord in te zetten. Volgens de meest actuele bevolkingsprognoses van de gemeente (2016) neemt het totaal aantal inwoners in Rutten in 20 jaar af met 3% van 1.668 in 2015 naar 1.616 in 2035. Het aantal leerlingen daalt met 17% van 144 in 2016 naar 120 in 2035. RKO had in 2016 147 spelende leden en 43 niet-spelende leden.

### *2.6 Substantiële bijdrage vanuit het dorp is niet zeker*

Momenteel zijn er geen garanties dat de volledige incidentele bijdrage van EUR 170.000 beschikbaar zal zijn. Voor een deel is dit een aanwezige reserve, maar voor het merendeel moet dit worden opgebracht vanuit fondsenwerving, acties en eventueel zelfwerkzaamheid ad EUR 130.000 (onzekerheid). Ondanks dat ervaringen in andere dorpen laat zien dat fundraising een goed middel is om middelen binnen te halen, is dit geen harde garantie. Ten aanzien van eventuele zelfwerkzaamheid zullen hierover concrete afspraken met een aannemer gemaakt moeten worden bij de verdere uitwerking / uitvoering van het plan.

### *2.7 Geen LEADER-bijdrage*

Het stimuleren van multifunctionele gebouwen paste binnen de doelstellingen van het vorige LEADER-programma. Hierin is gemeentelijke cofinanciering gegaan naar onder meer MFC Bant en MFC Tollebeek. Het nieuwe LEADER-programma is echter minder gericht op 'stenen stapelen'. Daarnaast is er aanzienlijk minder gemeentelijk budget beschikbaar voor het nieuwe LEADER-programma. Er wordt daarom niet uitgegaan van een LEADER-bijdrage.

### *2.8 Veel tegelijk vrijkomende locaties*

Met de realisatie van een uni-MFA komen vier locaties vrij in Rutten: SWS Paulusschool, CBS Sjaloom, het gebouw van voormalige OBS De Wegwijzer (nu in gebruik door AllesKids en SPN) en de locatie van dorps huis De Stiepe. Voor deze locaties is geen andere maatschappelijke invulling bekend. Herontwikkeling voor woningbouw is mogelijk. De gemeentelijke woningbouwprognose gaat uit van gemiddeld 2 a 3 woningen per dorp. Op basis van demografische ontwikkelingen, markt- en transactiegegevens van de afgelopen jaren en behoefteonderzoeken is af te leiden dat er de komende 10 jaar niet meer dan 30 woningbouwkavels benodigd zijn. De huidige marktgegevens tonen echter aan dat de woningmarkt in Rutten niet soepel verloopt. Er zijn bijvoorbeeld relatief veel te koop staande woningen. En het aantal reacties op aangeboden huurwoningen is relatief laag. Woningbouwontwikkeling in Rutten zal in ieder geval gefaseerd plaatsvinden. Eventuele opbrengsten uit herontwikkeling zijn op korte termijn niet te verwachten. Doordat De Stiepe het centrale punt is in het dorp, heeft woningbouw op deze plek de voorkeur. Voor een aantal locaties is (in ieder geval op korte termijn) geen invulling bekend. Er wordt uitgegaan van inzaaien van deze percelen. Bij alternatieve scenario's, zoals het realiseren van een kindcentrum door nieuwbouw op de locatie van De Stiepe of vernieuwbouw van de Paulusschool, kan het aantal vrijkomende locaties worden verminderd.

### *2.9 Geen aansluiting op het dorps-DNA van Rutten*

Bij het opstellen van het DNA van Noordoostpolder is gekeken naar het oorspronkelijke ontwerp van het dorp en de historische ontwikkeling. Rutten is ontworpen als een kruiswegdorp met een woon- en verzorgingsfunctie. Rutten is herkenbaar aan het kruispunt en de opbouw in kwadranten, waarvan één een groen kwadrant, oorspronkelijk open naar het landschap. Voorzieningen waren verdeeld over de overige drie kwadranten.

Later is in 1968 op een centrale plek in het dorp –in het midden van de drie kwadranten- het dorps huis gerealiseerd. Door de gelijkmatige groei van de twee noordelijke kwadranten, is de structuur van Rutten in stand gebleven en zelfs versterkt. Stedenbouwkundig gezien sluit een clustering van voorzieningen op 1 (decentrale) plek in Rutten niet aan bij het DNA van Rutten. Daarbij is ook nog geen invulling voor de centrumlocatie De Stiepe, een plek die beeldbepalend is voor Rutten.

## Financiën

### *Investeringslasten*

In het initiatiefplan is een indicatie opgenomen van de verwachte stichtingskosten op basis van het ruimteprogramma en ervaringscijfers van de betrokken architect die veel ervaring heeft met multifunctionele accommodaties. In deze raming is naast de bouwkosten onder meer rekening gehouden met maatregelen in duurzaamheid, vaste inrichting en terreininrichting.

In het eerste overzicht zijn de geraamde stichtingskosten opgenomen. Voor het deel kindervang en sport-dorps huis is de kostenraming overgenomen uit het initiatiefplan, opgesteld door een ervaren architect en de werkgroep MFA io. Voor het deel onderwijs is het bedrag dat is opgenomen in het 'programma onderwijshuisvesting 2017' als uitgangspunt genomen. Hier wordt dus afgeweken van het bedrag dat is opgenomen in het initiatiefplan. Schoolbesturen AVES en SCPO hebben in 2016 een aanvraag ingediend voor vernieuwing van de schoolgebouwen in Rutten. Deze aanvraag is behandeld in het door het college vastgestelde 'programma onderwijshuisvesting 2017'. De raad heeft kennis genomen van dit programma en hierbij geen opmerkingen geplaatst. Voor vernieuwing van de scholen van Rutten is een bedrag van EUR 1.711.144 opgenomen in 2018-2019. Dit bedrag is gebaseerd op het verwachte aantal leerlingen volgens de actuele leerling prognoses uit 2016 en de normvergoeding voor onderwijshuisvesting. Het investeringskrediet voor deze investering moet door de raad nog worden verstrekt.

Het Ingenieursbureau van de gemeente heeft de verwachte aanvullende kosten ten opzichte van het initiatiefplan in beeld gebracht. Deze zijn opgenomen in het tweede overzicht. De totale kostenraming komt hiermee uit op **EUR 3.463.482 (bruto)**. Indien de zelfwerkzaamheid van EUR 170.000 gestalte krijgt, dan wordt het investeringsbedrag met hetzelfde bedrag naar beneden bijgesteld (Besluit Begroting en Verantwoording Provincie en Gemeenten).

In het derde overzicht is een verdeling opgenomen in de kosten voor onderwijs, kindvoorzieningen, sport (kleedkamers) en dorps huis (inclusief kantine).

## 1. Raming stichtingskosten

STICHTINGSKOSTEN	omvang m <sup>2</sup> bvo	stichtingskosten inclusief BTW	grondslag
onderwijs	1.124 €	1.711.144	normvergoeding onderwijs op basis van 2 scholen en leerlingaantal in 2030
kinderopvang	258 €	306.486	kostenraming Zijlstra Architecten / dorpsbelang Rutten incl. vaste inrichting en duurzaamheidsmaatregelen
sport-dorpshuis	642 €	867.170	kostenraming Zijlstra Architecten / dorpsbelang Rutten incl. vaste inrichting en duurzaamheidsmaatregelen
	<b>2.024 €</b>	<b>2.884.800</b>	

## 2. Inschatting aanvullende kosten

INSCHATTING GEMEENTE VAN AANVULLENDE KOSTEN			
- extra kosten terreininrichting	€	105.000	oa infrastructurele aanpassingen en aanleggen / verleggen wegen; freezen en inzaaien vrijkomende locaties
- overige locatiegebonden kosten		PM	moet blijken uit nadere uitwerking, oa afhankelijk van inpassing op locatie bij sportvelden
- onvoorziene kosten	€	117.366	10% van stichtingskosten kinderopvang en sport-dorpshuis, bij normbudget onderwijshuisvesting is dit al inbegrepen
- sloopkosten 2 huidige locaties onderwijs	€	122.025	kostenindicatie op basis van ervaringsgetallen sloop
- sloopkosten huidige locatie kinderopvang	€	30.750	kostenindicatie op basis van ervaringsgetallen sloop
- sloopkosten huidige locatie dorpshuis	€	-	hiervoor is al dekking, rekening mee gehouden bij aankoop gebouw De Stiepe
- sloopkosten accommodaties voetbal	€	-	inbegrepen bij stichtingskosten uni-MFA
- resterende boekwaarde onderwijs in 2018	€	193.442	
- resterende boekwaarde kinderopvang in 2018	€	10.099	
- duurzaamheidsmaatregelen onderwijs		PM	in overleg met schoolbesturen, initiatiefplan gaat hier wel vanuit
<b>totaal aanvullende kosten</b>	<b>€</b>	<b>578.682</b>	
<b>TOTALE INVESTERINGSKOSTEN</b>	<b>€</b>	<b>3.463.482</b>	

## 3. Verdeling kosten

VERDELING KOSTEN			
onderwijs	€	2.084.921	stichtingskosten onderwijs + deel extra kosten terreininrichting + sloopkosten en afboeken huidige locaties
kindvoorzieningen	€	394.364	stichtingskosten kinderopvang + deel extra kosten terreininrichting + deel onvoorziene kosten + sloopkosten en afboeken huidige locatie
sport (kleedkamers)	€	352.094	stichtingskosten sport + deel extra kosten terreininrichting + deel onvoorziene kosten
dorpshuis (incl. kantine)	€	632.103	stichtingskosten dorpshuis + deel extra kosten terreininrichting + deel onvoorziene kosten
	<b>€</b>	<b>3.463.482</b>	



*Dekking*

Van de totale kosten van EUR 3.458.482 wordt voorgesteld een deel vanuit de middelen onderwijshuisvesting te dekken. De totale investering die toegerekend kan worden aan onderwijshuisvesting in Rutten als onderdeel van de uni-MFA bedraagt EUR 2.084.921. Naast het bedrag van EUR 1.711.144 dat is opgenomen voor 2018-2019 in het 'programma onderwijshuisvesting 2017' gaat dit om een aanvullend bedrag van EUR 373.777. Dit verschil wordt veroorzaakt door de verwachte extra kosten voor terreininrichting en de sloopkosten en resterende boekwaarde van de huidige locaties mee te rekenen. De gemeente draagt de kapitaallasten van onderwijshuisvesting. De schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor de instandhouding van het gebouw (onderhoudslasten, exploitatielasten).

Vanuit het dorp verwacht men een bedrag van EUR 300.000 (EUR 170.000 + EUR 130.000) te kunnen bijdragen.

Voor het resterende bedrag van EUR 1.378.561 (exclusief bijdrage vanuit het dorp) wordt voorgesteld dit mee te nemen bij de integrale afweging welke plaatsvindt bij de behandeling van de Perspectiefnota 2018-2021.

In de meerjaren exploitatiebegroting die in het initiatiefplan is opgenomen voor het deel sport-dorps huis is niet uitgegaan van een jaarlijkse huurcomponent (vergoeding kapitaallasten), zie ook 1.1. Wel is er vanaf het eerste jaar gerekend met onderhoudsbijdrage / -reserve. De kapitaallasten voor de investering in het deel kinderopvang kunnen verrekend worden in de huurprijs.

*Dekking investeringskosten*

<b>DEKKING INVESTERING</b>	<i>toelichting</i>
<b>GEMEENTE: middelen / reserve onderwijshuisvesting</b>	<b>€ 2.084.921</b>
- in programma OHV 2017 bij behandeling aanvraag Rutten	€ 1.711.144 opgenomen voor 2018-2019, krediet nog niet beschikbaar gesteld
- aanvullend tov programma OHV 2017	€ 373.777
<b>EIGEN BIJDRAGE DORP</b>	<b>€ 300.000</b>
- waarvan aanwezige financiële middelen	€ 100.000
- inschatting opbrengsten fondsen, acties, etc.	€ 70.000
- inschatting opbrengsten zelfwerkzaamheid	€ 130.000
<b>GEMEENTE bijdrage voor deel sport-dorps huis</b>	<b>€ 684.197</b>
<b>GEMEENTE bijdrage voor realiseren fysiek kindcentrum</b>	<b>€ 394.364</b>
	<b>€ 3.463.482</b>

**Planning/Uitvoering**

Definitiefase	maart - juli 2017
Perspectiefnota 2018-2021	juli 2017
Ontwerpfase	september 2017 - april 2018
Programmabegroting 2018-2021	november 2017
Aanbesteding	mei 2018 - juli 2018
Realisatiefase	augustus 2018 - juni 2019
Ingebruikname	juli 2019

**Bijlagen**

- Uitgangssituatie maatschappelijke accommodaties Rutten
- Samenvatting initiatiefplan uni-MFA Rutten
- Behandeling motie 'Aankoop de Stiepe in relatie met andere ontwikkelingsplannen'

No. 455889-10

Het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : de heer H. Suelmann  
Steller : mevrouw E.J. van Straten  
(39 11; e.vanstraten@noordoostpolder.nl)

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 januari 2017, no. 455889

B E S L U I T:

1. In te stemmen met het voornemen tot realisatie van een uni-MFA bij de sportvelden in Rutten met hierin in ieder geval de functies sport, dorpshuis, onderwijs, kinderopvang en peuteropvang;
2. Het benodigde investeringsbudget van € 3.463.482 op te nemen in de Perspectiefnota 2018-2021;
3. Het college opdracht te geven de definitiefase te starten;
4. Bij afronding van de definitiefase te zijner tijd een volledig uitgewerkt plan te beoordelen.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 27 februari 2017.

De griffier,

de voorzitter,