

Emmeloord, 20 april 2017

Onderwerp

MFS Espel

Advies raadscommissie

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met het voornemen tot realisatie onder nog nader te bepalen voorwaarden van het Multifunctioneel Sportcentrum Espel;
2. Een budget beschikbaar te stellen van € 355.000,- voor de realisatie van het Multifunctioneel Sportcentrum Espel;
3. Het College de verdere uitwerking en afwikkeling met betrekking tot de realisatie van het Multifunctioneel Sportcentrum Espel te laten verzorgen;
4. De 6e wijziging van de programmabegroting 2017 vast te stellen.

Doelstelling

Het toekomstbestendig en onder één dak brengen van alle sportverenigingen in Espel in één gebouw. Hiermee ontstaat één centrale sportaccommodatie met een multifunctioneel en flexibel gebruik door diverse sportverenigingen wat de sportbeleving en de leefbaarheid in Espel versterkt.

Inleiding / aanleiding

Sinds 2012 is een werkgroep Sportcomplex Espel bezig om tot een clustering te komen van alle sportverenigingen in één gebouw. Espel heeft te maken met een veroudering van de verschillende sportaccommodaties. De wens is om nieuwbouw te realiseren op de locatie naast het bestaande clubgebouw van S.C. Espel. Dit oude clubgebouw wordt dan gesloopt. De initiatiefnemers en partners zijn de OMNI-vereniging Sportclub Espel, (waaronder voetbalvereniging, tennisvereniging, jeu de boules, ijsclub en de bowlingvereniging), de Werkgroep Vergroten Leefbaarheid Espel en de vereniging Dorpsbelang. Dit alles onder de naam project 'Sportdorp Espel: Vitale kernen en buurten' met sport als verbindende factor.

Medio 2015 is besloten het proces te versnellen en de haalbaarheid, zowel technisch als financieel, nader te onderzoeken. Om de haalbaarheid te vergroten zijn de investeringskosten in een aantal stappen omlaag gebracht. De bouwkosten inclusief sloop van het bestaande gebouw, inrichting nieuwe gebouw en de terreininrichting zijn geraamd op € 726.000,-. Indien het initiatief doorgang vindt, wordt door het dorp € 376.000,- bijgedragen. Deze bijdrage is inclusief de BTW-som. Indien de BTW teruggevorderd kan worden van de Belastingdienst, komt deze ten gunste van de initiatiefnemers en dit verlaagt dan de eigen bijdrage van € 376.000,- naar € 250.000,-. De initiatiefnemers gaan er vooralsnog van uit dat er geen LEADER bijdrage komt voor dit project. De gemeentelijke investeringsbijdrage is maximaal € 355.000.

Ten aanzien van de besluitvorming over de rol en mogelijke bijdrage van de gemeente bij de realisatie van MFS in Espel zijn uiteindelijk drie mogelijke scenario's benoemd. Deze zijn in augustus 2016 aan het college voorgelegd en vervolgens in september 2016 aan de commissie Samenlevingszaken. De drie mogelijke scenario's zijn:

Scenario 1: De afweging om wel of geen medewerking te verlenen aan de realisatie van een MFS Espel maken in het project Voorzien in Vastgoed (VIV);

Scenario 2: Geen medewerking verlenen aan de realisatie van een MFS Espel;

Scenario 3: Onder nader vast te stellen voorwaarden medewerking verlenen aan de realisatie van een MFS Espel.

Op 30 augustus 2016 heeft het college de voorkeur uitgesproken voor scenario 3: onder nader vast te stellen voorwaarden medewerking verlenen aan de realisatie van een MFS Espel. Op 26 september 2016 heeft de commissie Samenlevingszaken aan de hand van een memo eveneens unaniem de voorkeur uitgesproken voor scenario 3. Aangegeven is dat in geval van keuze scenario 3 een raadsvoorstel daarvoor wordt aangereikt. Met dit raadsvoorstel wordt hieraan uitvoering gegeven.

Omdat de planvorming rondom deze centrale sportaccommodaties in Espel al enige jaren loopt is besloten de besluitvorming over deze accommodatie los te koppelen van de besluitvorming rondom Voorzien in Vastgoed (hierna VIV). Door nu een besluit te nemen over de definitieve realisatie van de MFS Espel vindt geen integrale afweging plaats binnen VIV tussen diverse andere noodzakelijk geachte maatschappelijke investeringen in de gemeente.

Argumenten

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

De werkgroep Sportcomplex Espel heeft een initiatiefplan voor een MFS in Espel opgesteld. Dit plan gaat uit van een nieuw gebouw met een totale omvang van ca. 518 m² bvo op de locatie naast het bestaande clubgebouw van S.C. Espel op de sportvelden van de gemeente. In het gebouw zullen alle sportverenigingen uit Espel samen gehuisvest zijn en ruimte delen met elkaar. Kenmerken van het gebouw zijn duurzaam, multifunctioneel en flexibel. Het plan gaat uit van een investeringsbijdrage van de gemeente van maximaal € 355.000,- voor de MFS. Hiermee kan een gebouw gerealiseerd worden dat door de gebruikers ook op middellange en lange termijn te exploiteren is.

Op 19 december 2016 is de stichting 'Stichting Multifunctioneel Sportcentrum Espel' opgericht, met als omschreven doel de oprichting en het in stand houden van een multifunctioneel sportcentrum te Espel en voorts al hetgeen met een en ander rechtsreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin des woords.

Deze stichting gaat opdrachtgever/eigenaar worden voor/van de realisatie van de MFS.

Er is bewust gekozen voor één stichting voor de MFS Espel in verband met de terugvordering van de BTW. In het bestuur van 'Stichting Multifunctioneel Sportcentrum Espel' hebben MFC Espel ('t Mozaïek) en Dorpsbelang Espel zitting om concurrentie tussen beiden te voorkomen. Dit is vastgelegd in de statuten van beide stichtingen.

De werkgroep MFS Espel heeft een raming van de jaarlijkse kosten en opbrengsten van de MFS in een sluitende exploitatiebegroting opgenomen. Deze exploitatiebegroting zal nog worden beoordeeld door cluster B&FPC en cluster ingenieursbureau.

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

Door de werkgroep MFS Espel is een concrete raming van de bouwkosten inclusief sloop bestaande gebouw, inrichting gebouw en terreininrichting opgesteld. De totale raming is € 726.000,- (inclusief BTW). Het voorlopig ontwerp inclusief kostenraming is getoetst door het cluster Ingenieursbureau. Het is voldoende uitgewerkt om tot besluitvorming te komen.

1.3 Een MFS 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. Door het clusteren van de sportvoorzieningen wordt efficiënter gebruik gemaakt van ruimte en ontstaan verbindingen tussen de sportverenigingen. Het plan voor de MFS geeft invulling aan de clustering van voorzieningen in Espel en de versterking van de ontmoetingsfunctie.

1.4 Een MFS sluit aan bij het dorpsontwikkelingsplan Espel.

Espel beschrijft zichzelf in haar dorpsontwikkelingsplan als een dorp met een grote saamhorigheid. De inwoners zijn betrokken bij het dorp. Nieuwe inwoners worden snel opgenomen in het sociale leven. Er is in Espel een actief verenigingsleven, maar vrijwilligers voor deze verenigingen zijn tegenwoordig lastig te vinden. Men streeft in het dorp naar laagdrempelige activiteiten om met elkaar iets te ondernemen. De wens is vooral de jeugd en buitenlandse inwoners meer te betrekken bij (sport) activiteiten. De inwoners hebben de wens dat Espel een vitaal dorp blijft met een bloeiend verenigingsleven. Met het realiseren van een MFS 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 MFS, waarin zoveel mogelijk sport functies zijn ondergebracht, wordt als toekomstbestendig gezien voor de lange termijn (30-40 jaar). Deze MFS Espel:

- draagt bij aan leefbaarheid
- leidt tot een verbetering van het voorzieningenniveau
- biedt één centrale ontmoetingsplaats inzake alle sportactiviteiten voor alle inwoners van Espel (sociale cohesie)
- 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

1.5 Benutten unieke kans om voorzieningen te clusteren

Gebouwen hebben gemiddeld een verwachte levensduur van 40 jaar. Diverse sportgebouwen in Espel zijn aan vernieuwing toe via renovatie en/of nieuwbouw. In Espel doet zich nu de kans om dit te bundelen en met het realiseren van deze MFS wordt een kans benut om voorzieningen onder één dak te realiseren.

De verschillende sportverenigingen gaan nu voor een integrale situatie i.p.v. dat ze per vereniging hun eigen investering doen.

1.6 Draagvlak bij betrokken partijen en bewoners en bereidheid tot samenwerking

Het plan voor realisatie van een MFS is een initiatief vanuit het dorp. Dit plan heeft een breed draagvlak onder de inwoners van Espel. Er is ook draagvlak bij de diverse sportverenigingen en Dorpsbelang Espel. De diverse sportverenigingen willen graag participeren in een MFS, waarin ze ruimtelijk en inhoudelijk optimaal kunnen samenwerken. En waarmee het voorzieningenniveau in Espel versterkt gaat worden.

1.7 Bij de verdere uitwerking wordt een aantal voorwaarden geformuleerd

Er worden nog nadere voorwaarden gesteld en uitgewerkt met betrekking tot de financiële bijdrage van de gemeente. Dit betreft onder meer de duidelijkheid over de inzet van WIND-gelden, afspraken over het beheer, onderhoud en exploitatie van het gebouw en duidelijkheid / garantiestelling bijdrage.

Kanttekeningen

2.1 Integrale afweging investeringen maatschappelijk vastgoed nu niet mogelijk

Door nu een besluit te nemen over de MFS in Espel, is een integrale afweging met andere verwachte investeringen in maatschappelijke accommodaties in de gemeente, zoals buurthuizen, dorpshuizen, onderwijs, zwembad en cultuurbedrijf, in VIV niet mogelijk.

2.2 Plan kan niet zonder investering gemeente in vastgoed

Om dit plan te realiseren, moet de gemeente investeren in huisvesting voor sportverenigingen waarvoor de gemeente geen wettelijke taak heeft en wettelijk niet verantwoordelijk voor is. Een investering van deze omvang en in deze functie 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 MFS in Espel, betekent dit een mogelijke precedentwerking voor een bijdrage aan vergelijkbare projecten. In navolging op Espel 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 VIV.

2.4 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, 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 Espel in 10 jaar af met 5% van 1.392 in 2016 naar 1.321 in 2026. Het aantal leerlingen daalt met 12% van 137 in 2016 naar 120 in 2026.

2.5 Substantiële bijdrage vanuit het dorp is niet zeker

Momenteel zijn er geen garanties dat de volledige incidentele bijdrage vanuit Espel € 376.000 beschikbaar zal zijn. Voor een deel moet dit worden opgebracht vanuit fondsenwerving en acties. Ondanks dat ervaringen in andere dorpen laat zien dat fundraising een goed middel is om middelen binnen te halen, is dit geen harde garantie. Naast deze verwachte bijdrage in middelen, denkt de werkgroep Espel zelfwerkzaamheid voor € 25.000,- in te kunnen zetten. Ten aanzien van eventuele zelfwerkzaamheid zullen

hierover concrete afspraken met een aannemer gemaakt moeten worden bij de verdere uitwerking / uitvoering van het plan.

2.6 Geen LEADER-bijdrage

Het stimuleren van multifunctionele gebouwen past 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.

Financiën

Investeringslasten

De totale investering bedraagt € 726.000. De bijdrage van de gemeente is maximaal € 355.000 inclusief leges.

De bijdrage vanuit Espel bestaat uit:

Een financiële bijdrage:	€ 351.000
Eigen werkzaamheden:	€ <u>25.000</u>
Totaal	€ 376.000

De financiële bijdrage vanuit Espel moet worden opgebracht door fundraising, sponsorbijdragen, veiling, overige fondsen, bijdragen eigenaren windpark (WIND-gelden) De bijdrage vanuit Espel is inclusief de BTW-som. Indien de BTW teruggevorderd kan worden van de Belastingdienst, komt deze ten gunste van de initiatiefnemers en verlaagt dit de eigen bijdrage van € 376.000 tot € 250.000,-.

De bijdrage van de gemeente, te weten maximaal € 355.000, wordt gedekt uit de Algemene reserve grondexploitatie (ARG), als zijnde een 'herstructureringsbijdrage'. In de perspectiefnota 2017-2020 is namelijk besloten om de 'herstructureringsgelden' toe te voegen aan de ARG per 2017.

Staatssteun

De stichting MFS Espel zal met een aantal lokale verenigingen huurrelaties aangaan. In zoverre is de stichting als ondernemer te beschouwen, ondanks haar non profit karakter. Louter lokale gebruikers zullen van de te stichten faciliteiten gebruik maken. De door de gemeente te steunen activiteiten hebben derhalve een zuiver lokaal karakter. De bevoordeling van € 355.000,-, die op zich zelf 'de minimis'-grens overschrijdt, is geen obstakel omdat deze bevoordeling het handelsverkeer tussen bedrijven in de verschillende lidstaten niet ongunstig zal beïnvloeden. Om deze reden is er geen sprake van staatssteun.

Planologische procedure

In het bestemmingsplan 'Espel' 2012 is er een wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders om ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 2', het plan te wijzigen ten behoeve van het verplaatsen en/of vergroten van het bouwvlak, mits wordt voldaan aan een aantal regels. Het gewenste bouwplan van de initiatiefnemer voldoet aan deze regels. Er kan medewerking aan het bouwplan worden verleend door toepassing van de deze wijzigingsbevoegdheid. Door cluster RO wordt een gewijzigd bestemmingsplan met ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De kosten hiervan zijn in de anterieure overeenkomst opgenomen.

Planning / Uitvoering

B&W- en raadsvoorstel:

- B&W: 9 mei 2017
- Pol. uurtje-fractie: 29 mei 2017

- RTG/ raadsvergadering: 6 juni 2017
- Of raadsvergadering: 10 juli 2017

Bestemmingsplan/omgevingsvergunning:

- Voorbereiding april 2017
- Ontwerp bestemmingsplan mei/ juni 2017
- Bij akkoord raad, ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan 13 juni 2017 tot en met 25 juli / 17 juli 2017 tot en met 28 augustus 2017
- Bij geen zienswijzen collegebehandeling augustus / september 2017
- Augustus / september 2017 bekenmaking van het vastgestelde bestemmingsplan
- Beroepstermijn bestemmingsplan september / oktober 2017
- Onherroepelijk en inwerking getreden bestemmingsplan eind september / eind oktober 2017
- Parallel hieraan loopt de procedure voor de omgevingsvergunning en deze kan dan één dag na de inwerkingtreding eind september 2017 of eind oktober 2017 worden verleend.

Bijlagen

1. B&W voorstel MFS Espel
2. Overzicht bijdrage stichting MFS Espel
3. Brief belastingdienst
4. Situering MFS
5. Plattegrond MFS – blad 2
6. Voorlopig ontwerp veldzijde en entree gevels MFS – blad 3
7. Voorlopig ontwerp achtergevel en zijgevel MFS – blad 4

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

Portefeuillehouder : de heer W. Haagsma
Steller : mevrouw H.M.M. Schuttenbeld
(m.schuttenbeld@noordoostpolder.nl)

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 april 2017, no. 479975-1

B E S L U I T:

1. In te stemmen met het voornemen tot realisatie onder nog nader te bepalen voorwaarden van het Multifunctioneel Sportcentrum Espel;
2. Een budget beschikbaar te stellen van € 355.000,- voor de realisatie van het Multifunctioneel Sportcentrum Espel;
3. Het College de verdere uitwerking en afwikkeling met betrekking tot de realisatie van het Multifunctioneel Sportcentrum Espel te laten verzorgen;
4. De 6e wijziging van de programmabegroting 2017 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 6 juni 2017.

De griffier,

de voorzitter,