

Borgstelling en erfpacht nieuwbouw BSVV

Informatie

Datum	8 september 2025	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Gerhard Maring	<input checked="" type="checkbox"/> Financieel adviseur: Judith de Niet
Zaaknummer	4767917	<input checked="" type="checkbox"/> Communicatieadviseur: Angelique van de Beek
Portefeuillehouder	P.M. Smit	<input checked="" type="checkbox"/> Juridisch adviseur: Matthijs Siertsema
Publicatieniveau	Openbaar	<input type="checkbox"/> Inkoopadviseur:
Besluitvormend orgaan	Raad	<input checked="" type="checkbox"/> Bestuursadviseur: Nynke Dorhout
In het PFO besproken?	Ja (8 september 2025)	<input type="checkbox"/> Informatieadviseur:
		<input type="checkbox"/> HR adviseur:
		<input checked="" type="checkbox"/> Team: BenS, RBP, Buitendienst, OenV
		<input checked="" type="checkbox"/> Naam medewerker: Marcel Swart, Marinus Koster, Abel Jan Reitsema, Jos Drent, Ronald Tuik, Thomas Kamphuis, Marielle Zomers
		<input type="checkbox"/> Inspraak/adviesorgaan:
		<input type="checkbox"/> Anders, namelijk:

Voorstel

Het college besluit:

1. De incidentele bijdrage ter grootte van € 253.000 onder voorwaarden beschikbaar te stellen. Het bedrag komt ten laste van 87231/33288 MFA de Spil Bovensmilde.
2. In te stemmen met de voorwaarden voor de borgstelling aan BSVV.
3. Aan de raad voor te stellen onder voorwaarden in te stemmen met de borgstelling van € 125.000 gedurende 15 jaren.
4. De borgstelling via de jaarrekening 2025 en vanaf begroting 2027 in de paragraaf weerstandvermogen en risicobeheersing op te nemen.
5. In te stemmen met vestiging van recht van erfpacht en opstal op een nog te splitsen deel van het percelen kadastraal bekend Smilde, sectie F, de nummers 2338 en 2646, aan voetbalvereniging BSVV op sportcomplex Bovensmilde.
6. De notariële akte tot vestiging van het recht van erfpacht en opstal te laten passeren bij Notariaat Engelen en de kosten ten laste te brengen van 87231/33288 (MFA de Spil Bovensmilde).

De burgemeester besluit:

1. Wethouder Smit te mandateren om de overeenkomst tot vestiging recht van erfpacht en opstal te ondertekenen.

Voorgesteld besluit raad:

1. In te stemmen onder voorwaarden met de borgstelling voor BSVV ter grootte van € 125.000 gedurende 15 jaren.
2. De borgstelling via de jaarrekening 2025 en vanaf begroting 2027 in de paragraaf weerstandvermogen en risicobeheersing op te nemen.

Aanleiding

Voetbalvereniging BSVV uit Bovensmilde vraagt de gemeente borg te staan voor een bedrag van € 125.000. De aanvraag vormt de laatste fase van een lange periode van plannen maken, overleggen en onderzoek. De borgstelling is nodig voor een deel van de lening, nodig voor het realiseren van de nieuwbouw door BSVV en daarmee samenhangend het vertrek uit de MFA de Spil. Deze stap maakt deel uit van een groter plan over toekomst van de MFA de Spil.

BSVV wil graag een eigen voorziening realiseren op het gemeentelijk sportcomplex Bovensmilde. De kosten voor het realiseren van de eigen voorziening zijn begroot op ca. € 820.000. De nieuwbouw wordt gefinancierd met een bijdrage van de gemeente (€ 253.000), een bijdrage van ca. € 184.000 vanuit de subsidieregeling Stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties (BOSA subsidie) en inbreng eigen middelen BSVV.

Voor het resterend bedrag heeft BSVV een lening nodig ter grootte van € 250.000. Hiervoor vraagt BSVV zekerheidsstelling bij de Stichting Waarborgfonds Sport (SWS). Hieraan wil SWS meewerken mits de gemeente ook voor € 125.000 borg wil staan gedurende 15 jaren (bijlage 1).

Omdat het hele proces vanaf eind 2020 al speelt en verschillende stappen gezet zijn, vermelden we de belangrijkste onderdelen hier in het kort:

- Overdracht gebouw
Per 1 januari 2021 is de MFA de Spil in Bovensmilde overgedragen naar de gemeente. Reden: de combinatie van sport en dorps huis met de huidige inrichting werkt niet en leidt tot problemen met gebruikers. Deze problemen zijn niet oplosbaar zonder investeringen en aanpassingen in het gebouw. Het gebrek aan financiële ruimte/middelen zorgde er ook voor dat het bestuur geen maatregelen kon nemen om het gebouw energiezuiniger en toekomstbestendig te maken.
- BSVV
Voetbalvereniging BSVV, gebruiker/huurder van de MFA de Spil, heeft al lange tijd de wens om een eigen voorziening, los van de MFA, op het sportcomplex te realiseren.
- Bibliotheek
De bibliotheek is een plek voor ontmoeting, ontwikkeling en ontspanning en past goed bij het verbinden van jong en oud en verschillende culturen. De huidige bibliotheek in het tegenover de MFA de Spil gelegen onderwijsgebouw De Kiem wordt vooral geassocieerd met jeugd en onderwijs. Tegelijkertijd kampt het onderwijsgebouw met capaciteitsproblemen. Verhuizing van de bibliotheek naar de MFA de Spil zou een mooie oplossing zijn om een aantal knelpunten voor een deel op te lossen. De bibliotheek is positief over een mogelijke verhuizing naar de MFA de Spil.
- Sportbeleid/basisvoorzieningen
De gemeente draagt verantwoordelijkheid voor de basisvoorzieningen voor het daadwerkelijke kunnen uitoefenen van de sport. Op basis van het sportbeleid

Sportaccommodaties buitensporten Midden-Drenthe mist sportcomplex Bovensmilde nog twee scheidsrechterkleedkamers.

- Toekomstplan Dorpshuis de Spil
Naar aanleiding van de overdracht is het dorpshuisbestuur gevraagd een plan voor Bovensmilde op te stellen met de kennis van dat moment inclusief een doorkijk naar de komende 5 tot 10 jaar. Op 16 juni 2021 hebben 10 partijen die actief zijn op het gebied van welzijn, jeugd, cultuur, ontwikkeling en dorpsactiviteiten gebrainstormd over de toekomst, samenwerking en mogelijkheden van inzet en kansen voor de dorpshuisfunctie. Het resultaat is neergelegd in het Toekomstplan Dorpshuis de Spil Bovensmilde. Op 4 november 2021 is het plan formeel overhandigd aan de wethouders Bouwman en Derks. Het plan is als belangrijke bijdrage vanuit de samenleving betrokken bij het opstellen van de businesscase Dorpshuis de Spil .
- Businesscase Dorpshuis De Spil; dynamisch, verbindend en gezellig
In de businesscase zijn vervolgens alle genoemde ontwikkelingen samengebracht. De direct betrokken partijen, stichting Dorpshuis De Spil Bovensmilde en BSVV zijn het meest tevreden met scenario 3. Dat betekent:
 - Meewerken aan het realiseren van een eigen voorziening van BSVV op het sportcomplex. Alle faciliteiten van BSVV met uitzondering van de buitenkleedkamers worden in deze voorziening ondergebracht.
 - De twee scheidsrechter kleedkamers worden gelijktijdig gerealiseerd in de voorziening van BSVV.
 - BSVV is als bouwheer/opdrachtgever verantwoordelijk voor de realisatie van de eigen voorziening van begin tot eind. Alle kosten zijn voor rekening BSVV evenals het beheer en onderhoud. Eenmalig dragen we een bedrag van € 253.000 bij in de kosten van twee scheidsrechterkleedkamers, afkoop beheer en onderhoud en bijdrage kosten/leges vergunningverlening.
 - Het college spreekt uit in basis bereid te zijn borg te willen staan een en ander afhankelijk van de omvang en voorwaarden.
 - De vrijkomende m² in de MFA de Spil kunnen op termijn voor beter bij de dorpshuisfunctie passende activiteiten worden benut, bijv. door de bibliotheek.
- Raadsbesluit(en)
Op 3 maart 2022 heeft de raad aan de hand van de opgestelde businesscase “Dorpshuis De Spil Bovensmilde; dynamisch, verbindend en gezellig” ingestemd met scenario 3. Het verduurzamen van de MFA De Spil en tegelijkertijd een aantal knelpunten in Bovensmilde oplossen, is een mooi vooruitzicht. De raad is de afgelopen periode regelmatig middels raadsbrieven geïnformeerd over de voortgang.
- Verduurzaming MFA de Spil
De verduurzamingswerkzaamheden aan de MFA de Spil zijn voor de zomervakantie 2025 grotendeels afgerond. Aanpassen van de keuken(inrichting) vindt dit najaar plaats.

Argumenten

Argumenten bij collegebesluiten:

- 1.1 De incidentele bijdrage is opgenomen in de begroting 2025. Het uitbetalen van de bijdrage gaat gelijk op met de voortgang van de bouw. Op deze wijze hoeft BSVV niet extra voor te financieren en zorgen we ervoor dat het geld daadwerkelijk besteed wordt aan het doel waarvoor de bijdrage bedoeld is. Concreet:
 1. Geld wordt beschikbaar gesteld op basis van facturen gerealiseerd werk.

2. Borging financieel beheer en onderhoud moet zichtbaar zijn in de begroting en jaarrekening van BSVV.
 3. Ter bevestiging levert BSVV ons (op verzoek) de vastgestelde jaarrekening en (meerjaren)begroting aan.
- 2.1 Zowel het college als raad hebben eerder al uitgesproken in basis bereid te zijn borg te willen staan voor BSVV, afhankelijk van de omvang en voorwaarden. Het verzoek om borg te staan voor een deel van de lening ter grootte van € 125.000 is alleszins redelijk te noemen. Aan de borgstelling stellen we voorwaarden:
1. Stichting Waarborgfonds Sport verleent eveneens een garantie van € 125.000 met een looptijd van minimaal 15 jaar.
 2. Naast de looptijd van 15 jaar is sprake van dezelfde voorwaarden die Stichting Waarborgfonds Sport hanteert, zoals de wijze van aflossen en de hoogte van de aflossingen.
 3. De lening wordt gebruikt voor de financiering van de bouw van de eigen voorziening.
 4. De lening met de kredietverstrekker wordt binnen een half jaar na verzending van het besluit afgesloten.
 5. Alle daarbij behorende stukken willen we graag eveneens binnen een half jaar ontvangen.
- 3.1 Zie toelichting argument 2.1
- 4.1 Voor het verstrekken van de borgstelling is geen budget nodig. De borgstelling wordt in de paragraaf weerstandvermogen en risicobeheersing opgenomen. In de erfpachtovereenkomst is opgenomen dat het recht van erfpacht kan worden opgezegd als de erfpachter in staat van faillissement wordt verklaard of bij surseance van betaling of schuldsanering natuurlijke personen.
- 5.1 De eigen voorziening, het gebouw, wordt gerealiseerd op het sportcomplex Bovensmilde. De omgevingsvergunning is op 10 juli 2024 (zaak 3989494) verleend. Een anterieure overeenkomst met kostenverhaal is niet nodig. Volgens het omgevingsplan Midden-Drenthe en de vigerende bepalingen van het bestemmingsplan Bovensmilde is de voorgenomen eigen voorziening zonder wijziging mogelijk. Omdat het gebouw op gemeentegrond komt te staan moet het gebruiksrecht goed geregeld worden. Met de Overeenkomst tot vestiging recht van erfpacht en opstal verenigingsgebouw BSVV (overeenkomst) leggen we dat vast (bijlage 2). Het gaat dan om het gebruik van de grond, het recht om daar een pand te mogen bouwen en in stand te houden gedurende 40 jaren en het recht van overpad. Als ontbindende voorwaarde is het verkrijgen van de financiering en borgstelling in de overeenkomst opgenomen. In de overeenkomst zelf zijn voorwaarden opgenomen hoe te handelen bij eerdere beëindiging danwel verlenging van de overeenkomst na 40 jaren. Het vestigen van een recht van opstal is ook een voorwaarde voor de lening via SWS.
- 6.1 De kosten voor de notariële akte (ca. € 3.000) zijn voorzien en is beschikbaar via 87231/33288 MFA de Spil Bovensmilde.

Argument bij burgemeestersbesluit:

- 1.1 De ondertekening is een uitgelezen moment om na een lange periode van overleggen en voorbereiding gezamenlijk af te sluiten met een gezamenlijk persbericht.

Argument bij raadsbesluit:

- 1.1 Het instemmen met de borgstelling gedurende 15 jaren is een bevoegdheid van de raad (bijlage 4).

Kanttekeningen

Kanttekening bij collegebesluiten:

- 5.1 Conform het Didam-arrest is het voornemen tot het aangaan van deze overeenkomst op 27 augustus 2025 gepubliceerd (bijlage 3). Tot en met 16 september 2025 kan tegen dit voornemen een kort geding aanhangig gemaakt worden bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland. Er is (tot nu toe) geen verzoek ingediend.

Kanttekening bij raadsbesluit:

- 1.1 Wie borg staat voor een lening loopt risico. De mogelijkheden voor aflossing door BSVV zijn uitgebreid getoetst door SWS met een positief eindoordeel. Met de aangeleverde financiële gegevens verwachten we geen groot risico. Gedurende de looptijd houden we vinger aan de pols door (op verzoek) de jaarrekening en begroting te ontvangen. Helaas kan niemand garanties voor de toekomst geven.

Financiën

Incidentele bijdrage € 253.000

Het bedrag is beschikbaar op FCL/ECL 87231/33288 MFA de Spil Bovensmilde. De bijdrage bestaat uit een bedrag van € 150.000 (besluit 3 maart 2022), later verhoogd met € 103.000 (besluit 7 november 2024) tot een bijdrage van in totaal € 253.000.

Het beschikbaar gestelde budget voor het realiseren van de eigen voorziening stellen we op verzoek (in delen) beschikbaar naar gelang de bouw vordert. Met deze werkwijze wordt bereikt dat voor BSVV de voorfinancieringskosten tot een minimum beperkt blijft en dat het geld gebruikt wordt voor het doel waarvoor het bedoeld is.

Kosten notariële akte

De kosten voor de notariële akte (ca. € 3.000) zijn voor rekening van de gemeente. De kosten komen ten laste van FCL/ECL 87231/33288 MFA de Spil Bovensmilde.

Kosten borgstelling

Het verstrekken van de borgstelling van € 125.000 wordt opgenomen in de paragraaf weerstandvermogen en risicobeheersing. Voor de borgstelling is geen budget nodig.

De overige kosten zijn voor rekening BSVV.

Communicatie/inwonersparticipatie

- De voetbalvereniging heeft in het voortraject actief gecommuniceerd met de naaste omgeving van het sportcomplex. Verdere communicatie over de bouw en opening ligt bij BSVV.

- Als de Didam-publicatie bij belanghebbenden geen aanleiding geven een kort geding aanhangig te maken, is daarmee de weg vrij om de overeenkomst met BSVV aan te gaan.
- In samenwerking met team communicatie en BSVV wordt ter gelegenheid van de ondertekening een gezamenlijk persbericht opgesteld en verspreid.

Vervolg

Na positieve besluitvorming college/raad kan:

- De ondertekening van de overeenkomst plaatsvinden. Met de ondertekening van de overeenkomst wordt formeel de voorbereidingsperiode afgerond, kan de financieringsaanvraag bij SWS ingediend worden, het perceel gesplitst worden en concreet worden gestart met de bouwvoorbereiding.
- Afhankelijk van de bouwplanning worden de gesprekken met de bibliotheek over een eventuele verhuizing en bijbehorende processtappen opgestart.

Overige informatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Bijlage 1: Aanvraag Stichting Waarborgfonds Sport
- Bijlage 2: Overeenkomst tot vestiging recht van erfpacht en opstal verenigingsgebouw BSVV
- Bijlage 3: Bekendmaking Didam BSVV
- Bijlage 4: Brief besluit borgstelling BSVV