

Overdracht eigendom MFA De Spil

Bovensmilde

Opdrachtgever	Gerhard Maring, gemeente Midden-Drenthe
Opgesteld door	Ellen van Minnen
Kenmerk	U20268
Datum	8 juni 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Doel van dit onderzoek	3
1.2	Werkwijze	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Vooraf	5
3	Huidige situatie	6
3.1	Gebruikers	6
3.2	Beheervormen	7
4	Eigendom	8
4.1	Eigenarenbeheer	8
4.1.1	Eigenaarsonderhoud	8
4.1.2	Verzekeringen	9
4.1.3	Contractbeheer	9
4.2	Investerings in energiebesparende maatregelen	11
4.3	Investeren in extra scheidsrechtssruimte	12
4.4	Gevolgen voor Stichting MFA Bovensmilde	12
5	Beheer en exploitatie	13
5.1	Huidige situatie	13
5.2	Toekomstige situatie	13
5.2.1	Mogelijkheid 1: de gemeente Midden-Drenthe	13
5.2.2	Mogelijkheid 2: Stichting MFA Bovensmilde	14
5.3	Verder relevant	14
6	Financiële gevolgen	16
7	Scenario's	19
7.1	Scenario 1: geen maatregelen	19
7.2	Scenario 2: scheiding dorpshuisfunctie en BSVV met extra keuken	19
7.3	Scenario 3: scheiding dorpshuisfunctie en BSVV middels kantine met toiletgroep elders op terrein	20
7.4	Totaaloverzicht	20
8	Ideeën gebruikers	21
8.1	Uitgangspunten Stichting MFA Bovensmilde	21
8.2	Uitgangspunten BSVV	21
9	Conclusie en aanbevelingen	23
9.1	Aanbevelingen	24
	Bijlage - kostenraming nieuwbouw kantine op hoofdlijnen	25

1 Inleiding

Het bestuur van Stichting MFA Bovensmilde heeft schriftelijk aangegeven dat zij met ingang van 1 januari 2020 wil stoppen met het beheer van MFA De Spil en dat zij de stichting wenst te ontbinden. Het bestuur wenst de exploitatie- en beheerovereenkomst die zij met de gemeente Midden-Drenthe heeft gesloten, te beëindigen en het eigendom over te dragen aan de gemeente Midden-Drenthe. De reden van deze brief ligt in het feit dat de combinatie van sport en dorps huis met de huidige inrichting niet werkt en leidt tot problemen met de gebruikers. Deze problemen zijn niet oplosbaar zonder investeringen en aanpassingen in het gebouw.

In de akte van oprichting van Stichting MFA Bovensmilde is opgenomen dat de akte niet ontbonden kan worden tot de gemeente Midden-Drenthe hiervoor haar goedkeuring heeft verleend. In de koopovereenkomst voor de grond en het gebouw die de gemeente in 2005 met de stichting heeft gesloten, staat dat het eigendom teruggekocht kan worden door de gemeente voor € 1,=. In dit rapport wordt in beeld gebracht welke (financiële) consequenties gepaard gaan met de terugname.

1.1 Doel van dit onderzoek

De gemeente Midden-Drenthe wil medio 2020 de overdracht van MFA De Spil naar de gemeente op juridisch, financieel en organisatorisch vlak goed organiseren. Om dit te kunnen doen, moet de gemeente een goed beeld hebben van de gevolgen van de overdracht. De hoofdvraag van het onderzoek luidt dan ook: *Wat gebeurt er als het eigendom en beheer van MFA De Spil wordt overgedragen aan de gemeente?*

1.2 Werkwijze

Voor dit onderzoek zijn diverse gesprekken gevoerd met de gebruikers en de gemeente Midden-Drenthe. Daarnaast heeft een deskstudy plaatsgevonden en is gebruikgemaakt van bestaande onderzoeken.

1.3 Leeswijzer

Het onderhavige rapport is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 - vooraf

Dit hoofdstuk geeft achtergrondinformatie over de reden dat Stichting MFA Bovensmilde de exploitatie- en beheerovereenkomst wil ontbinden en daarmee het eigendom wil overdragen aan de gemeente.

Hoofdstuk 3 - huidige situatie

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de huidige beheer- en exploitatieafspraken.

Hoofdstuk 4 - eigendom

In dit hoofdstuk wordt beschreven wat de gevolgen zijn van de overdracht van het eigendom van MFA De Spil aan de gemeente.

Hoofdstuk 5 - beheer en exploitatie

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke mogelijkheden er zijn rondom het beheer en de exploitatie bij de overdracht van het eigendom aan de gemeente.

Hoofdstuk 6 - financiële gevolgen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de financiële gevolgen van de eigendoms-overdracht.

Hoofdstuk 7 - scenario's

In dit hoofdstuk worden een aantal scenario's geschetst over de toekomstsituatie van MFA De Spil.

Hoofdstuk 8 - ideeën gebruikers

In dit hoofdstuk worden de ideeën en wensen van Stichting MFA Bovensmilde en voetbalvereniging BSVV weergegeven, evenals de mogelijkheden die zij hebben om hierin een bijdrage te leveren.

Hoofdstuk 9 - conclusie en aanbevelingen

Ten slotte wordt in dit hoofdstuk antwoord gegeven op de hoofdvraag en worden een aantal aanbevelingen gedaan.

2 Vooraf

Dit onderzoek focust zich op de vraag wat er komt kijken bij de overdracht van het eigendom, als gevolg van de wens om de beheer- en exploitatieovereenkomst te ontbinden van MFA De Spil van Stichting MFA Bovensmilde naar de gemeente Midden-Drenthe. De aanleiding voor dit onderzoek is het schriftelijke verzoek van Stichting MFA Bovensmilde hieromtrent.

Stichting MFA Bovensmilde geeft in haar motivatie redenen aan waarom zij het eigendom en het beheer van MFA De Spil wil teruggeven. Deze redenen zijn drieledig:

1. Het gezamenlijk gebruik van faciliteiten is de afgelopen periode steeds meer onder druk komen te staan.
2. Het beheer vraagt (te) veel van het stichtingsbestuur en de vrijwilligers.
3. De energiekosten zijn buitensporig hoog en de stichting heeft onvoldoende financiële middelen om maatregelen te nemen waardoor het gebouw energiezuiniger en toekomstbestendig wordt.

Daarnaast hebben de bestuursleden aangegeven het beheer van het volledige gebouw niet meer op zich te kunnen nemen. Ze willen geen gebouwbeheerder meer zijn, maar zich richten op wat hen energie geeft (het organiseren en faciliteren van activiteiten in het dorpshuis-gedeelte) en willen datgene voorzien van een nieuwe impuls.

Bij het overdragen van het eigendom en het beëindigen van de beheer- en exploitatieovereenkomst, is er niet direct een oplossing voor de problemen die Stichting MFA Bovensmilde ervaart. De financiële eindverantwoordelijkheid ligt na de overdracht weliswaar bij de gemeente, echter:

1. Het gezamenlijk gebruik van de ruimte blijft, tenzij er verbouwd gaat worden of gekozen wordt om één van beide partijen buiten het pand te plaatsen. Zowel Stichting MFA Bovensmilde als BSVV geven aan dat bestaande afspraken niet worden nageleefd en ze liever apart gevestigd zijn.
2. Of de druk op vrijwilligers afneemt, is afhankelijk van de keuze van de beheervorm.
3. Of de energielasten omlaag gaan, is afhankelijk van de vraag of de gemeente wil/gaat investeren in duurzaamheidsmaatregelen.

De situatie rondom het beheer en het gezamenlijk gebruik is in de laatste jaren verergerd. Stichting MFA Bovensmilde geeft aan dat het schriftelijke verzoek een laatste poging is geweest om tot een werkbare structuur in de MFA te komen. Met andere woorden: het verzoek van Stichting MFA Bovensmilde om het eigendom over te dragen en de beheer- en exploitatieovereenkomst te ontbinden, is een middel om de verantwoordelijkheid bij de gemeente te leggen zodat zij hierin keuzes gaan maken om te investeren. De overdracht op zichzelf is niet de oplossing.

De gemeente geeft aan dat investeren op dit moment niet het uitgangspunt is, maar mogelijk wel een onderdeel van de totaaloplossing. Daarbij vindt een afweging plaats vanuit een groter geheel. Daarom zijn in deze rapportage twee vragen uitgewerkt:

1. Wat zijn de gevolgen voor de gemeente als zij het eigendom en beheer van de accommodatie overneemt, zonder dat er wijzigingen plaatsvinden in het gebouw?
2. Welke ideeën hebben BSVV en Stichting MFA Bovensmilde voor een goede samenwerking en wat kunnen zij daarin (financieel) betekenen?

3 Huidige situatie

Stichting MFA Bovensmilde is eigenaar van het pand van MFA De Spil, beheerder en zelf ook gebruiker in de vorm van het dorpshuisgedeelte. In het dagelijkse beheer zijn er verschillen in het soort gebruikers en de afspraken rondom het beheer.

3.1 Gebruikers

In het gebruik zou je in grote lijnen drie soorten gebruikers kunnen onderscheiden:

- dorpshuisgedeelte;
- vaste huurders;
- BSVV.



Het dorpshuisgedeelte valt onder het beheer van Stichting MFA Bovensmilde. Zij organiseert zelf activiteiten en biedt ruimte voor partijen die activiteiten willen organiseren. Zij maakt de afspraken met deze partijen en regelt de ruimte en de horeca.

De vaste huurders zijn partijen die een vaste ruimte hebben of op een vaste tijd gebruikmaken van de MFA. Zij hebben zelf de sleutel van het pand en kunnen op afspraak gebruikmaken van de horeca van het dorpshuis. De vaste huurders hebben een huurcontract met Stichting MFA Bovensmilde, bestaande uit huur- en exploitatielasten. In sommige gevallen zijn aparte afspraken gemaakt over de schoonmaak, echter is Stichting MFA Bovensmilde uiteindelijk verantwoordelijk voor deze ruimten.

Voetbalvereniging BSVV is één van de vaste huurders van de MFA en heeft daarnaast een eigen horecavoorziening in de vorm van een bar. De keuken deelt de vereniging met de overige gebruikers. BSVV heeft de horecaverunning op het pand. Zij hebben zelf de sleutel van het pand en hebben voor hun gebruik geen beheerder nodig. Ze betalen huur- en exploitatielasten aan Stichting MFA Bovensmilde. Daarmee is Stichting MFA Bovensmilde ook verantwoordelijk voor de ruimte van BSVV.

Naast deze gebruikers en de ruimten die zij gebruiken, zijn er ook een aantal gemeenschappelijke ruimtes: de dorpsshal, toiletgroepen en keuken. Alle gebruikers maken gebruik van de dorpsshal en toiletgroepen. De keuken wordt alleen gebruikt door BSVV en Stichting MFA Bovensmilde.

3.2 Beheervormen

Wanneer je het gebruik vertaalt naar het beheer van het pand, kan onderscheid worden gemaakt in de volgende vormen:

- sleutelbeheer → door de vaste gebruikers;
- sleutelbeheer en horeca → door BSVV;
- algemeen beheer en aanspreekpunt voor activiteiten → door Stichting MFA Bovensmilde (dit wordt uitgevoerd door een coördinator, vrijwilligers en een schoonmaker).

4 Eigendom

In dit hoofdstuk wordt beschreven wat er komt kijken bij de overdracht van het eigendom en het beëindigen van de beheer- en exploitatieovereenkomst met MFA De Spil van Stichting MFA Bovensmilde naar de gemeente Midden-Drenthe, zonder enige maatregelen in het gebouw.

Conform de koopovereenkomst, moet de gemeente MFA De Spil overkopen voor € 1,=. Zij wordt zij dan als gebouweigenaar verantwoordelijk voor het eigenarenbeheer en wordt de verhuurder van het pand. De gemeente hoeft als eigenaar niet automatisch verantwoordelijk te zijn voor het beheer en de exploitatie. Dat komt nader aan de orde in hoofdstuk 5.

4.1 Eigenarenbeheer

Het eigenarenbeheer is op te delen in drie onderdelen:

- eigenaarsonderhoud;
- verzekeringen;
- contractbeheer.

4.1.1 Eigenaarsonderhoud

Als eigenaar ben je verantwoordelijk voor het pand en daarmee voor het eigenaren of groot onderhoud. Conform het raadsbesluit d.d. 28 mei 2015, is de gemeente al verantwoordelijk voor het groot onderhoud.

In 2015 is geconstateerd dat vanaf het eerste exploitatiejaar de financiële aannames bij aanvang van de realisatie van MFA De Spil niet correct zijn geweest. Er waren lagere inkomsten uit verhuur en horeca-opbrengsten en hogere energiekosten. De eerste jaren zijn de tekorten op de exploitatie door Stichting MFA Bovensmilde gefinancierd vanuit de 'bruidsschat' die bij de start is meegegeven. Deze was bedoeld voor onderhoud, maar is gebruikt voor de exploitatie. Vanaf 2011 heeft de gemeenteraad ieder jaar een bedrag van € 15.000,= incidenteel beschikbaar gesteld om de exploitatie 'sluitend' te maken naast de jaarlijkse vaste exploitatiebijdrage van € 20.000,=. In de overleggen tussen het bestuur van de stichting en de toenmalige portefeuillehouder(s), is steeds onderwerp van gesprek geweest dat met deze bijdrage buiten de dagelijkse exploitatie geen ruimte was voor investeringen en passend onderhoud aan het gebouw. Dit heeft gevolgen gehad voor de onderhoudssituatie van het gebouw.

Op 28 mei 2015 is door de gemeenteraad van Midden-Drenthe besloten dat de gemeentelijke bijdrage structureel werd verhoogd naar € 40.000,= en dat de uitvoering van het groot onderhoud met ingang van 1 januari 2015 door de gemeente werd uitgevoerd. Er is echter geen budget gekoppeld aan het besluit, waardoor de gebouwenbeheerder van de gemeente Midden-Drenthe geen jaarlijks budget heeft voor de uitvoering van het onderhoud. Ook is het pand niet opgenomen in het MJOP. Daarmee kan de gemeente dus geen invulling geven aan haar rol in het groot onderhoud.

Het groot onderhoud is aldus sinds 1 januari 2015 geen verantwoordelijkheid meer van Stichting MFA Bovensmilde. Op het moment dat het eigendom overgaat naar de gemeente, verandert er formeel gezien niets rondom het groot onderhoud. De gemeente zal met terugwerkende kracht een budget voor het groot onderhoud moeten ramen en het onderhoud moeten opnemen in het MJOP.

Bij de eigendomsoverdracht verandert er formeel gezien niets ten aanzien van het groot onderhoud. Wel moet de gemeente met terugwerkende kracht een budget voor het groot onderhoud van MFA De Spil ramen en het onderhoud opnemen in het MJOP.

4.1.2 Verzekeringen

Stichting MFA Bovensmilde heeft op dit moment de volgende verzekeringen lopen:

Verzekeringen	
Brandverzekering	Gebr. Sluyter via Univé
Aansprakelijkheidsverzekering	Univé
Opstal- en inventarisverzekering	Univé
Werkgeversverzekering beheerder	De Goudse via Univé

Deze verzekeringen zullen door de gemeente Midden-Drenthe overgenomen moeten worden of overgesloten moeten worden naar een andere partij. Voor de werkgeversverzekering van de beheerder is dit afhankelijk van de keuzes in het beheer, zie hiervoor hoofdstuk 5.

Bij de eigendomsoverdracht is de gemeente verantwoordelijk voor het afsluiten of overnemen van de juiste verzekeringen als eigenaar.

4.1.3 Contractbeheer

Bij het eigendom hoort ook het contractbeheer. Hieronder is het contractbeheer uitgesplitst in huurcontracten en overige contracten.

Huurcontracten

In een solitaire situatie heeft een eigenaar een huurcontract met de huurder, meestal voor de kale huur. De huurder is vervolgens verantwoordelijk voor het dagelijkse beheer en de exploitatie. Bij een MFA ligt dat ingewikkelder, zeker wanneer er verschillen bestaan tussen de huurders in omvang en intensiteit van het gebruik. In dit hoofdstuk wordt gesproken over de huurrelatie. In hoofdstuk 5 wordt gekeken naar de beheerafspraken.

Stichting MFA Bovensmilde heeft huur-, beheer- en exploitatieafspraken met vaste en incidentele gebruikers. Deze zijn weergegeven in de navolgende tabel.

Huur-, beheer- en exploitatieafspraken	
Vaste gebruikers	Incidentele gebruikers
Gemeente Midden-Drenthe	Wij zijn Bovensmilde
Apotheek	Oranje Feest Vereniging
BSVV	IJsvereniging Voorwaarts
Certe	Duurzaam Bovensmilde
Douane	Begrafenisonderneming Smilde
Kids First	Rijschool van Essen
Oetara	Historische Vereniging De Smildes
Welzijnswerk: koersbal, jeugdsoos	De kracht van samen doen
WIK	
OBK	

Het verdient de aanbeveling om de huur- en exploitatielasten te splitsen. De kale huur wordt betaald aan de eigenaar en de exploitatielasten aan de beheerder.

In de situatie met de huidige huurders kan het huurcontract van de vaste huurders worden overgenomen door de eigenaar. De incidentele huurders maken per activiteit afspraken met de beheerder en betalen daarbij een huurtarief waarin de exploitatielasten zijn meegenomen.

De huurcontracten van de vaste partijen zijn allemaal langlopende contracten en moeten derhalve worden overgenomen door de nieuwe eigenaar of volgens de vastgestelde termijn opgezegd worden. In het huurreglement staat hierover het volgende:

1. Zowel huurder als verhuurder kan de overeenkomst opzeggen. De daarbij in acht te nemen opzegtermijn bedraagt zowel voor huurder als verhuurder drie maanden.
2. Opzegging van de overeenkomst geschiedt per aangetekende brief of deurwaarders-exploot tegen de eerste van enige maand.
3. Beëindiging van de overeenkomst is met wederzijds goedvinden op ieder moment mogelijk.

Met BSVV heeft Stichting MFA Bovensmilde in 2017 een overgangsregeling afgesproken in afwachting van de noodzakelijke verbouwingen. In 2019 heeft de stichting aan BSVV het voorstel gedaan om samen te overleggen over een nieuw huurcontract. Stichting MFA Bovensmilde geeft aan dat hierop door BSVV negatief werd gereageerd. In september 2019 heeft Stichting MFA Bovensmilde het huurcontract met BSVV per 1 januari 2020 formeel opgezegd middels een aangetekende brief. BSVV geeft aan dat deze opzegging niet volgens afspraak is en heeft daarover een brief gestuurd aan Stichting MFA Bovensmilde. De partijen zijn het derhalve niet eens over het stopzetten van het huurcontract.

Op dit moment gebruikt en betaalt BSVV nog steeds ruimtes in de MFA waardoor nog steeds sprake is van een huurrelatie. Het laatste geldende huurcontract is daarmee leidend.

Bij de eigendomsoverdracht neemt de gemeente de lopende huurcontracten over. Indien gewenst kunnen de contracten volgens de voorwaarden van het huurreglement worden stopgezet of aangepast. Het verdient de aanbeveling om de huurcontracten op te splitsen in kale huur en exploitatielasten. De kale huur van de vaste partijen gaat naar de gemeente, de incidentele huur en de exploitatielasten naar de beheerorganisatie.

Overige contracten

Naast de huurcontracten lopen er ook een heel aantal andere contracten. Op het moment dat Stichting MFA Bovensmilde ontbonden wordt en de exploitatie- en beheerovereenkomst beëindigt, komen deze contracten bij de gemeente Midden-Drenthe te liggen. Zij kunnen het beheer van deze contracten uitbesteden, zoals beschreven in hoofdstuk 5.

In de navolgende tabel zijn de overige lopende contracten weergegeven voor wat betreft onderhoud aan het gebouw en materialen.

Onderhoud gebouw/materialen	
Brandveiligheidsmiddelen	Ansul
Inbraakbeveiliging/brandmeldingsinstallatie	Fieten&Roos
Gymtoestellen	Janssen Fritsen
Traplift	Thyssen Krup
Onderhoud vloerschrobmachine	Maburein
Sportvloer	Descol
Meldkamer inbraakbeveiliging	Securitas
Raambewassing	Van Dijk
Onderhoud airco, ketels en boiler	Boers service en onderhoud
Scheidingswand	Trenomat
Automatische deuren	Dorma
<i>Energie</i>	
Netbeheerder	Enexis
Gas en elektra	Essent
Water	WMD
Telefoon en internet	Xs4All
Gemeente en waterschapsbelasting	GBLT
<i>Financiën</i>	
Werkgevers administratie	HD Administratie
Account, jaarrapporten	BBG&CO accountants
PAWW Bertus	SPAWW

Bij de eigendomsoverdracht zal de gemeente Midden-Drenthe de bestaande (onderhouds)contracten moeten overnemen onder dezelfde voorwaarden of het contractbeheer uitbesteden aan het beheer.

4.2 Investerings in energiebesparende maatregelen

Als eigenaar ben je ook verantwoordelijk voor noodzakelijke investeringen in het gebouw. Het activiteitenbesluit milieubeheer verplicht bedrijven en instellingen om alle energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder uit te voeren. Dat is de energiebesparingsplicht welke geldt voor bedrijven en instellingen (Wet milieubeheer-inrichtingen) die per jaar vanaf 50.000 kWh of 25.000 m³ aardgas of een equivalent daarvan verbruiken. MFA De Spil verbruikt volgens een quickscan van Essent 100.000 kWh en 30.000 m³ aardgas per jaar.

Stichting MFA Bovensmilde moet vóór 1 juni 2020 rapporteren welke energiebesparende maatregelen zijn genomen. Op dit moment zijn nog geen energiebesparende maatregelen genomen. Op basis van de audit die in augustus 2019 is uitgevoerd, zijn er een aantal maatregelen ten aanzien van de verlichting die binnen een jaar genomen moeten worden. Voor de ledverlichting is in november 2019 een offerte opgevraagd bij GroenStaat. Deze offerte komt uit op € 9.802,36 inclusief btw. Ondanks dat de gemeente heeft aangegeven dat investeren voorsnag niet het uitgangspunt is, zijn er voor de verlichting dus wel maatregelen verplicht te nemen.

Naast de verlichting zijn nog meer maatregelen benoemd die bij een eerste vervanging genomen moeten worden. Deze maatregelen zijn dus niet acuut. Het gaat onder meer over spaardouchekoppen, isolatie om leidingen en ventilatiekanalen, klokthermostaten en schakelklokken.

Ten aanzien van de energie zijn in de loop der jaren diverse adviezen opgevraagd. De uitvoering van deze maatregelen zijn niet verplicht, maar wel zeer wenselijk en deze leiden uiteindelijk tot lagere kosten. In 2015 is door INvent een energieadvies gegeven waarbij kierdichting en isolatiefolie op het glas als maatregelen zijn voorgesteld. In 2017 is door Installatiebedrijf ITN een inventarisatie werktuigbouwkundige installaties uitgevoerd waarbij verschillende maatregelen zijn voorgesteld ten behoeve van energiebesparing.

Installatietechniek Assen is in 2018 gevraagd om een werkomschrijving te maken om de warmwatervoorziening aan te passen en energiezuinig te maken. Daarbij is tevens een scheiding gemaakt in het gebruik door BSVV, de overige gebruikers en de splitsing van de keuken volgens de bouwplannen die er destijds waren. Het opgenomen bedrag geeft daarmee geen goed beeld van alleen de kosten voor energiebesparing en is al twee jaar oud.

Bij de eigendomsoverdracht zal de gemeente Midden-Drenthe de energiebesparende maatregelen met betrekking tot licht die binnen vijf jaar terugverdiend kunnen worden, moeten uitvoeren.

4.3 Investeren in extra scheidsrechtssruimte

Volgens het nieuwe beleid voor buitensporten heeft BSVV recht op twee scheidsrechtssruimtes en een berging. Hiervoor is al een verbouwplan opgesteld. Of het in deze vorm of anders moet, is nog een punt van overleg. Als hieraan uitvoering gegeven moet worden, moet hiervoor budget aangevraagd worden bij de gemeenteraad.

4.4 Gevolgen voor Stichting MFA Bovensmilde

De overdracht van het eigendom heeft ook gevolgen voor Stichting MFA Bovensmilde. In de statuten van Stichting MFA Bovensmilde staat het volgende:

De stichting heeft als doel: het aanleggen, beheren, exploiteren en in eigendom verkrijgen en vervreemden van registergoederen, die ten dienste staan van het bevorderen, in stand houden en doen verzorgen van een multifunctionele accommodatie in Bovensmilde, welke accommodatie ten dienste staat van het bevorderen, in stand houden en doen verzorgen van:

- a. Sport-, sociaal culturele en jeugdactiviteiten in de gemeente Midden-Drenthe;*
- b. Gymnastiekonderwijs/lichamelijke opvoeding in de gemeente Midden-Drenthe;*
- c. Overige in het openbaar belang en ten dienste van de gemeenschap en de inwoners van de gemeente Midden-Drenthe in het bijzonder te organiseren activiteiten;*
- d. Onder het doel van de stichting wordt mede verstaan alle voorzieningen en werkzaamheden die verband houden met het vorenstaande of daartoe bevorderlijk zijn.*

Op het moment dat de stichting geen eigenaar meer is van MFA De Spil, wordt niet meer voldaan aan het gestelde doel in de statuten. De stichting heeft twee opties:

- het wijzigen van de statuten waarbij zowel het doel, de manier waarop het doel wordt bereikt en de wijze waarop het vermogen wordt gevormd zou moeten wijzigen;
- de stichting opheffen waarbij gekozen kan worden om een nieuwe stichting te vormen ten aanzien van het dorpshuisgedeelte.

Stichting MFA Bovensmilde zal bij de eigendomsoverdracht haar statuten moeten aanpassen. Dit heeft geen gevolgen voor de gemeente Midden-Drenthe.

5 Beheer en exploitatie

Bij de beëindiging van de exploitatie- en beheerovereenkomst moet het beheer in MFA De Spil op een andere manier geregeld worden. Omdat het een multifunctioneel gebouw betreft, moet een rechtspersoon de contracten aangaan. Op dit moment is dat Stichting MFA Bovensmilde.

5.1 Huidige situatie

Uit jaarrekeningen blijkt dat Stichting MFA Bovensmilde relatief lage lasten voor het facilitair beheer kent door inzet van vrijwilligers en doordat op dit moment veel verantwoordelijkheid rondom het beheer bij de vaste gebruikers ligt door sleutelbeheer. Dat wil zeggen dat zij zelf in het pand kunnen en hun activiteiten kunnen uitvoeren, zonder dat daarvoor een beheerder aanwezig moet zijn. De administratie rondom het gebruik van de sportzaal (planning en facturatie) gebeurt op dit moment door een ambtenaar van de gemeente Midden-Drenthe.

Stichting MFA Bovensmilde heeft één persoon in dienst voor tien uur per week; schoonmaker Bertus Feijen. Bertus doet naast zijn betaalde werk ook vrijwilligerswerk in de MFA. Hij en met hem zeven andere vrijwilligers ontvangen hiervoor jaarlijks de maximale vrijwilligersvergoeding.

Ook voor het personeel geldt dat de contracten in principe overgenomen moeten worden, dan wel volgens de vastgestelde termijnen opgezegd moeten worden. Dat geldt niet voor de vrijwilligers.

Naast de schoonmaker en de vrijwilligers is met Kids First afgesproken dat zij het gedeelte dat zij gebruiken zelf schoonmaken. Dit staat opgenomen in het huurreglement behorende bij hun huurcontract.

5.2 Toekomstige situatie

Een aantal beheerzaken en contracten vallen onder de verantwoordelijkheid van een eigenaar (zie hoofdstuk 4). Het gebruikersdeel (zoals schoonmaak en klein onderhoud) en de werkzaamheden zoals inroostering en programmering, kunnen heel goed bij een uitvoerende organisatie worden neergelegd. De vraag welke effecten de overdracht voor de gemeente heeft, hangt dus onder meer samen met de keuze van de toekomstige beheerorganisatie.

Uit de gesprekken blijkt dat er voor het beheer van MFA De Spil twee mogelijkheden zijn. Deze worden hierna nader omschreven.

5.2.1 Mogelijkheid 1: de gemeente Midden-Drenthe

Gezien het voornemen van Stichting MFA Bovensmilde om de stichting te ontbinden en de exploitatie- en beheerovereenkomst te beëindigen, komt het beheer bij overname van het gebouw ook bij de gemeente Midden-Drenthe te liggen. Zij neemt als rechtspersoon het beheer over en gaat de contracten aan. Belangrijk om daarbij op te merken is dat dit zowel voor de vaste huurders als de incidentele huurders geldt. Dat betekent dus veel operationele taken. Voor de uitvoering van deze operationele taken zijn er echter diverse opties. Deze worden hierna nader omschreven.

Binnen gemeentelijke organisatie onderbrengen

Het is mogelijk om de beheertaken onder te brengen binnen de gemeentelijke organisatie. Ten aanzien van het beheer en de administratie van de sportzaal in de MFA is dat nu reeds het geval. Wanneer het totale beheer binnen de gemeentelijke organisatie wordt ondergebracht, vraagt dat echter veel van de betrokken ambtenaren.

Uitbesteden aan externe beheerorganisatie of beheerder middels inhuur

Er zijn diverse professionele beheerorganisaties die tegen een vergoeding het beheer en de organisatie van MFA's voor haar rekening nemen. Het is ook mogelijk om alleen een beheerder op het pand te zetten. In dat geval blijft de gemeente de contracterende partij. Beide opties brengen echter wel extra kosten met zich mee.

Verantwoordelijkheid bij huurders

De gemeente kan ervoor kiezen om niet alleen het sleutelbeheer, maar ook de afspraken rondom de exploitatie en het beheer bij de vaste gebruikers neer te leggen. Dit is echter alleen goed mogelijk bij de vaste gebruikers die monofunctioneel een ruimte huren (BSVV). De overige ruimtes worden door meerdere partijen gebruikt wat vraagt om onderlinge afstemming. Dat kan in de vorm van een beheercommissie, echter blijft de eindverantwoordelijkheid bij de gemeente liggen.

Uitbesteden aan nieuwe stichting

De gemeente kan een nieuwe stichting oprichten die verantwoordelijk wordt voor het beheer.

Uitbesteden aan commerciële partij

De gemeente kan het beheer uitbesteden aan een commerciële partij die verantwoordelijk wordt voor het beheer. De vraag is echter of dit reëel is, doordat er weinig commercieel voordeel te behalen valt.

5.2.2 Mogelijkheid 2: Stichting MFA Bovensmilde

Stichting MFA Bovensmilde heeft aangegeven dat wanneer een splitsing plaatsvindt tussen het dorpshuisgebruik en het gebruik van BSVV, zij bereid is om het beheer te blijven uitvoeren. In hoofdstuk 7 worden verschillende scenario's geschetst voor deze splitsing. In hoofdstuk 8 geeft Stichting MFA Bovensmilde aan hoe zij hier instaat.

5.3 Verder relevant

Op dit moment is BSVV de partij die de horecaverunning in MFA De Spil heeft. Dat is voor de dorpshuisfunctie geen wenselijke situatie. BSVV wil (uiteraard) geen afstand doen van de horecaverunning.

Het is vanuit de Drank- en Horecawet gezien geen enkel probleem om meerdere drank- en horecaverunningen af te geven op hetzelfde adres. De leidinggevendende van beide para-commerciële instellingen moeten voldoen aan de eisen van artikel 8 DHW en uiteraard aan de inrichtingseisen. Wanneer daaraan en aan alle andere eisen van de wet wordt voldaan, kan voor beide instellingen een aparte DHW-vergunning worden verleend op hetzelfde adres. Iedere rechtspersoon dient in het bezit te zijn van een geldige DHW-vergunning. In verband met het toezicht moet het duidelijk zijn wie het horecabedrijf wanneer uitoefent en dus verantwoordelijk is. (<https://academiebw.nl/ufaqs/meerdere-drank-en-horecaverunningen-op-een-locatie/>).

Bij de overdracht van het eigendom zal een keuze gemaakt moeten worden over de horecaverunning(en). Dit is mede afhankelijk van de keuze voor het beheer en de mogelijke uitplaatsing van BSVV (zie hoofdstuk 7). In het geval er meerdere vergunningen worden afgegeven, vraagt dit om goede afspraken over het gezamenlijk gebruik van de keuken en het naleven van de voorschriften.

Naast Stichting MFA Bovensmilde en BSVV heeft sportvereniging WIK ook aangegeven een rol voor zichzelf te zien in de horeca/het beheer, met name tijdens sport-evenementen. Stichting MFA Bovensmilde is hier geen voorstander van. Op het moment dat een verandering plaatsvindt in de eigendoms- en beheersituatie, zal deze wens wel nader onderzocht moeten worden. Zo zijn er voorbeelden in den lande waar verenigingen op vaste dagen het beheer van de kantine voeren en op deze manier wat extra's kunnen verdienen. Zij hoeven hiertoe geen eigen horecaverunning te hebben, maar moeten wel voldoen aan onder andere de gestelde eisen rondom sociale hygiëne.

Bij de eigendomsoverdracht is de keuze voor de beheervorm bepalend voor de rol en taak van de gemeente Midden-Drenthe. Tevens zijn de horecaverunning en de wensen van WIK en/of andere gebruikers een aandachtspunt.

6 Financiële gevolgen

Het onderstaande overzicht geeft een overzicht van de baten en lasten van MFA De Spil op basis van de jaarrekening van 2018.

	2018
Opbrengsten	
Verhuur sportzaal	€ 25.947
Reclame inkomsten	€ 665
Pacht horeca exploitatie	€ 20.821
Kantine	€ 2.776
Overige opbrengsten	€ 9.568
Inkoopwaarde omzet	€ -2.801
Exploitatiesubsidie gemeente Midden-Drenthe	€ 40.000
Bruto bedrijfsresultaat	€ 96.976
Eigendomslasten	
Afschrijving materiële vaste activa	€ 2.574
Belastingen en heffingen	€ 5.914
Verzekering	€ 6.010
Gebruikerslasten	
Beheer-/schoonmaakkosten	€ 20.610
Schoonmaakartikelen	€ 936
Beveiliging	€ 3.286
Onderhoud gebouw	€ 6.267
Gas/water/elektra	€ 32.231
Aankoop meubilair	€ 41
Administratiekosten	€ 2.263
Telecommunicatie	€ 2.393
Algemene en accountantskosten	€ 4.855
Bestuurskosten	€ 2.790
Rentelasten en soortgelijke kosten	€ 173
Som der kosten	€ 90.343
Bedrijfsresultaat	€ 6.633

Doordat er geen boekwaarde op het pand rust, zijn de eigendomslasten van MFA De Spil relatief laag; ze vormen ongeveer 16% van de totale lasten. De twee grootste posten van de gebruikerslasten betreffen de beheer-/schoonmaakkosten en gas/water/elektra. Met behulp van de jaarlijkse subsidie van de gemeente Midden-Drenthe van € 40.000,- is het bedrijfsresultaat positief.

Het onderstaande overzicht geeft een inschatting van de eigendoms- en beheerexploitatie wanneer de gemeente eigenaar is. Daarbij wordt er vooralsnog van uitgegaan dat alle contracten worden overgenomen onder dezelfde voorwaarden en de gemeente een beheerder aanstelt voor het dagelijks beheer. De kosten voor het beheer liggen daardoor hoger dan in de huidige situatie. Daarnaast is de structurele bijdrage van € 40.000,= verrekend in het totaal en zijn de kosten voor het groot onderhoud terug op de begroting. Hiervoor is een aanname gedaan op basis van landelijke kengetallen van € 25,= per m² voor klein en groot onderhoud samen. Ten slotte zijn de kosten van de energiebesparende maatregelen toegevoegd gezien deze investeringen verplicht zijn.

Aanzet integrale exploitatieberekening MFA De Spil										
Project: MFA De Spil Status: concept versie: 1 overzicht: aanzet integrale exploitatieberekening MFA de Spil datum: 22-apr-20 prijspeil: 2020 = aanname = bedragen uit jaarrekening				Kerngegevens locatie omvang deel BSVV: 129,0m² bvo inschatting omvang deel dorpshuis: 470,0m² bvo inschatting omvang deel sport incl. alle kleedkamers: 1.094,1m² bvo inschatting totale omvang: 1.693,0m² bvo aantal te verhuren ruimten: 4,0 gemiddelde openingstijd per week: op aanvraag uren gemiddelde bezettingspercentage mf ruimten						
Uitgaven exploitatie MEERWAARDE				waarde	eenheid	tarief per eenheid	subtotaal incl. btw	jaarrekening 2018	% totale uitgaven	% totale inkomsten
A Investeringsdeel (apparatuur, inventaris, etc.)										
i	kapitaallasten investeringen			€ -			€ 4.765		3,4%	8,4%
a	Losse inventaris			€ -		annuitaire afschrijving	€ 2.615	€ 2.615	1,8%	4,6%
b	Energiemaatregelen verlichting			€ 10.000	5 jaar	lineair, 1,5% rente	€ 2.150		1,5%	3,8%
B Exploitatiedeel										
i	Technisch beheer						€ 54.249		38,3%	95,2%
a	Dotering terreinonderhoud en terreinmeubilair:				m²		€ -		0,0%	0,0%
b	Dotering onderhoud			1.693	m² bvo	€ 25,00	€ 42.325	€ 6.267	29,9%	74,3%
c	Heffingen gebruik (afval etc.)						€ 5.914	€ 5.914	4,2%	10,4%
d	Verzekering gebruik (inboedel, bijz. activiteiten etc.)						€ 6.010	€ 6.010	4,2%	10,5%
ii	Facilitair beheer						€ 41.563		29,3%	72,9%
a	Energielasten (gas, water en elektra)						€ 32.231	€ 32.231	22,7%	56,6%
b	Beveiliging en alarmering (inbraak en brand)						€ 3.286	€ 3.286	2,3%	5,8%
c	Schoonmaakkosten						€ 4.046	€ 4.046	2,9%	7,1%
d	Training BHV-medewerkers en gebruik middelen/apparatuur					stelpost	€ 2.000		1,4%	3,5%
e	Catering en service								0,0%	0,0%
iii	Bemensing facilitair beheer (werkgeverslasten)			0,7 fte's			€ 28.630		20,2%	50,2%
a	Beheerder			0,2 fte's	€	-	€ 8.180	€ 10.225	5,8%	14,4%
b	Schoonmaker			0,5 fte's	€	-	€ 20.450		14,4%	35,9%
c	Vrijwilligers			0,0 personen	€	-	€ -	€ 7.275	0,0%	0,0%
iv	Overig						€ 12.474		8,8%	21,9%
a	Abonnementen				€	-	€ -		0,0%	0,0%
b	Administratiekosten				€	-	€ 2.263	€ 2.263	1,6%	4,0%
c	Bestuurskosten				€	-	€ 2.790	€ 2.790	2,0%	4,9%
d	Bankkosten				€	-	€ 173	€ 173	0,1%	0,3%
e	Accountants- en advieskosten				€	-	€ 4.855	€ 4.855	3,4%	8,5%
f	Telefoon en internet						€ 2.393	€ 2.393	1,7%	4,2%
Totale uitgaven							€ 141.681	€ 90.343	100,0%	91,0%
				Gemiddeld per m² bvo			€ 83,69			
Inkomsten exploitatie MEERWAARDE				waarde	eenheid	tarief per eenheid	subtotaal incl. BTW	jaarrekening 2018	% totale uitgaven	% totale inkomsten
A Inkomsten gebruikers (monofunctionele deel)				-	m² bvo		€ 30.389		21,4%	53,3%
1	BSVV				m² bvo	€ , /m² bvo	€ 20.821	€ 20.821	14,7%	36,5%
2	Overige huurders				m² bvo	€ , /m² bvo	€ 9.568	€ 9.568	6,8%	16,8%
B Inkomsten gebruik mf ruimten							€ 25.947		18,3%	45,5%
1	Verhuur sportzaal						€ 25.947	€ 25.947	18,3%	45,5%
C Inkomsten uit subsidies/sponsoring							€ 665		0,5%	1,2%
1	Jaarlijkse subsidie gemeente				€	-	€ -	€ 40.000	0,0%	0,0%
2	Reclame inkomsten				€	-	€ 665	€ 665	0,5%	1,2%
D Overige inkomsten							€ 25-		0,0%	0,0%
1	Inkoopwaarde omzet						€ 2.801-	€ 2.801-	-2,0%	-4,9%
2	Kantine				€	-	€ 2.776	€ 2.776	2,0%	4,9%
Totale inkomsten							€ 56.976	€ 96.976	40,2%	100,0%
				Gemiddeld per m² bvo			€ 33,65			
Verschil uitgaven met inkomsten: resultaat exploitatiebegroting							€ 84.705-			

Op basis van deze begroting is jaarlijks sprake van een tekort van ruim € 84.000,= voor de gemeente Midden-Drenthe. Dit is exclusief de structurele bijdrage van € 40.000,= die de gemeente op dit moment doet. De overdracht van het eigendom betekent dus een jaarlijkse extra investering van € 44.000,=.

De eigendomsoverdracht leidt tot hogere lasten voor de gemeente Midden-Drenthe.

7 Scenario's

Ten aanzien van de inrichting van het pand zijn er drie mogelijke scenario's:

- 1 er worden geen maatregelen genomen;
- 2 er vindt een scheiding plaats tussen het dorpshuisgedeelte en BSVV middels een extra keuken, conform het plan in 2018;
- 3 er vindt een scheiding plaats tussen het dorpshuisgedeelte en BSVV middels een kantine met toiletgroep elders op het terrein, conform de huidige wensen.

Deze scenario's hebben ieder hun eigen uitwerking op het beheer van MFA De Spil.

7.1 Scenario 1: geen maatregelen

Zowel BSVV als Stichting MFA Bovensmilde heeft aangegeven dat wanneer enkel het eigendom van het pand wordt overgedragen en geen gebouwelijke maatregelen plaatsvinden, zij geen rol en taak voor zichzelf zien in het beheer. Stichting MFA Bovensmilde houdt daarmee op te bestaan en zal niet doorgaan als dorpshuisbestuur. De verantwoordelijkheid voor het beheer, het klein onderhoud, de schoonmaak, de coördinatie, de verhuur, het rendabel maken van het dorpshuis etc. berust dan bij de gemeente.

7.2 Scenario 2: scheiding dorpshuisfunctie en BSVV met extra keuken

De gemeente heeft in samenspraak met Stichting MFA Bovensmilde en BSVV in 2018 een plan gemaakt om MFA De Spil dusdanig te verbouwen dat het dorpshuis en BSVV beide een eigen keuken krijgen. Het beheer van de buitenkleedkamers zou worden overgedragen naar BSVV. Beide partijen hebben de verwachting uitgesproken dat met deze verbouwing het probleem van het gezamenlijke gebruik grotendeels opgelost zou zijn. Alleen de toiletgroep zou nog gedeeld zijn. Stichting MFA Bovensmilde wil de toiletgroep ook graag gescheiden hebben. In dit plan uit 2018 zitten ook energiemaatregelen om de hoge energiekosten te kunnen reduceren. In de nulmeting van mei 2019, uitgevoerd door ICSadviseurs, wordt in de exploitatiebegroting uitgegaan van 50% reductie van de energiekosten na aanpassingen in het gebouw. Deze reductie kan gekapitaliseerd worden ten behoeve van de benodigde aanpassingen.

De verbouwkosten van deze scheiding zijn in 2018 door de gemeente geraamd op € 375.000,=. In deze raming is geen rekening gehouden met een extra toiletgroep die Stichting MFA Bovensmilde wenst. Ervan uitgaande dat deze raming overeenkomt met de gewenste kwaliteit, is dit bedrag met 10% geïndexeerd conform de bouwkostenindex 2018-2020 van BouwkostenKompas.

Tevens moeten in dit scenario de verplichte energiemaatregelen rondom de ledverlichting genomen worden. De totaalkosten voor dit scenario worden daarmee geraamd op ca. € 425.000,=.

7.3 Scenario 3: scheiding dorpshuisfunctie en BSVV middels kantine met toiletgroep elders op terrein

In een later stadium hebben zowel Stichting MFA Bovensmilde als BSVV de wens uitgesproken dat realisatie van de kantine van BSVV elders op het terrein een meer gewenste oplossing is, zodat de horeca en de financiële banden tussen beide partijen compleet gescheiden zijn. Ook in dit scenario wordt het beheer van de buitenkleedkamers overgedragen aan BSVV.

De leegstand die met dit scenario in de MFA ontstaat, zou opgevuld kunnen worden door de bibliotheek die op dit moment in de tegenovergelegen school ruimtetekort heeft. BSVV zou dan alleen nog gebruikmaken van de kleedkamers in MFA De Spil. Een aandachtspunt in dit scenario is de vraag of de bijdrage van de bibliotheek voldoende kan zijn om het gemis van BSVV op te vangen.

Voor de nieuwbouw van een kantine is op hoofdlijnen een kostenraming gemaakt op basis van het huidige aantal m² (zie bijlage). Deze raming komt uit op € 375.000,= voor de nieuwbouw van de kantine. Deze raming betreft enkel de bouwkosten. Er is nog geen rekening gehouden met mogelijke extra kosten zoals bijvoorbeeld het bouwrijp maken van de locatie of de aanleg van elektra en riolering tot de locatie.

Bij dit scenario moeten tevens kosten gemaakt worden om de energiekosten terug te dringen. In 2018 zijn deze geraamd op € 185.000,=. Ook hier wordt gerekend met een indexatie van 10%. Samen met de verplichte energiemaatregelen rond de ledverlichting worden de kosten voor dit scenario geraamd op ca. € 590.000,=. De kosten voor de gemeente kunnen echter aanzienlijk gedrukt worden door inzet van BSVV (zie hiervoor hoofdstuk 8). De verbouwkosten om de energiekosten te kunnen terugdringen, kunnen door fondsverwerving fors lager zijn als het stichtingsbestuur in functie blijft.

7.4 Totaaloverzicht

Het onderstaande schema geeft een totaaloverzicht van de kosten van de drie mogelijke scenario's.

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Raming verbouw en installaties 2018		€ 375.000,00	
Raming installaties 2018			€ 185.000,00
Indexatie (2018-2020 BouwkostenKompas)		10%	10%
Bouwkosten kantine o.b.v. kengetallen*			€ 375.000,00
Activiteitenbesluit milieubeheer**	€ 9.802,36	€ 9.802,36	€ 9.802,36
Totaal	€ 9.802,36	€ 422.302,36	€ 588.302,36

**De lasten voor de nieuwbouw van de kantine kunnen flink gereduceerd worden door eigen investering, zelfwerkzaamheid en financiering vanuit BSVV. De raming betreft enkel de bouwkosten. Er is nog geen rekening gehouden met bijkomende kosten.*

***Dit betreft enkel de verplichte ledverlichting conform de offerte van GroenStaat.*

8 Ideeën gebruikers

Zowel Stichting MFA Bovensmilde als BSVV geeft aan dat in er de meest optimale situatie een eigen kantine voor BSVV wordt gerealiseerd buiten het pand. De leegstand in de kantine kan dan opgevuld worden met de bibliotheek.

Aan beide partijen is gevraagd wat zij zelf kunnen betekenen in het vraagstuk van MFA De Spil. In dit hoofdstuk worden de wensen/ideeën en uitgangspunten van Stichting MFA Bovensmilde en BSVV in hun eigen woorden beschreven.

8.1 Uitgangspunten Stichting MFA Bovensmilde

Door BSVV een eigen kantine te laten bouwen op het sportveld, komt er ruimte in het MFA beschikbaar. Die ruimte kan met een paar aanpassingen worden ingenomen door de bibliotheek en daarbij kan ook ruimte worden gecreëerd voor de activiteiten, die nu plaatsvinden in het Buurtinfohuis. De functie van het dorpshuis wordt daarmee verbeterd en de verwachting is gerechtvaardigd dat dit positief werkt voor de exploitatie van het MFA. De benodigde verbouwingskosten vallen naar verwachting niet hoger uit dan nu begroot.

BSVV zal in deze situatie gewoon gebruik blijven maken van de kleedkamers in het MFA en de voorzieningen dienen hierop wel te worden aangepast.

Aanbevolen wordt dat het MFA bestuur, BSVV, de bibliotheek en het bestuur van het Buurtinfohuis samen deze gedachte uitwerken en daarna met de gemeente overleggen. Maatschappelijk zijn de voordelen aantoonbaar en waarschijnlijk ook financieel.

Stichting MFA Bovensmilde doet het volgende voorstel voor een route naar een eigen kantine van BSVV:

- *onderzoek naar de kosten van een eigen kantine met toiletgroep, berging, bestuur- en scheidsrechter kamers voor BSVV.*
- *in beeld brengen van de noodzakelijk aanpassing en verbouwingskosten in het MFA.*

Gedurende dit onderzoek zal het stichtingsbestuur haar taken blijven vervullen onder de voorwaarde dat de verantwoordelijkheid voor de keuken primair bij het stichtingsbestuur ligt. Daarbij wordt opgemerkt dat BSVV altijd gebruik kan maken van de keuken. Wordt het besluit genomen dat BSVV een eigen kantine mag bouwen, dan zal het stichtingsbestuur de taken blijven vervullen en zich na realisatie richten op het functioneren als bestuur van het dorpshuis.

Valt de keuze op het in het MFA houden van BSVV, dan blijft zal het stichtingsbestuur alleen als dorpshuisbestuur verder gaan als er een volledige splitsing in het gebouw wordt gerealiseerd.

8.2 Uitgangspunten BSVV

BSVV geeft aan dat zij bereid is om mee te denken over het financieren van een eigen kantine. Zij geeft aan dat er verschillende subsidies zijn waarvan gebruikgemaakt kan worden en dat er een regeling financiering sportaccommodaties is waar tegen een laag tarief geld geleend kan worden. Daarnaast zijn zij bereid om eigen middelen te investeren en kan een deel van de kosten worden bespaard middels zelfwerkzaamheid.

Door het wegvallen van de huidige huurlasten en het terugdringen van de energielasten ontstaat financiële ruimte waarmee BSVV in staat is de rente en aflossing op een financiering langjarig te voldoen. Bij deze afweging is wel van belang wat de visie van de gemeente op de middellange termijn is op de demografische ontwikkeling in Bovensmilde. Hoeveel nieuwbouw verwachten we tussen 5-20 jaar? Als die onvoldoende is, krijgen wij te maken met vergrijzing en daarmee een afkalving van ons spelend ledenbestand.

Ten aanzien van de verantwoordelijkheid over de keuken wil BSVV niet afwijken van de afspraken uit het huurcontract dat geldt voor de overgangsfase. Ten slotte geeft BSVV een aanzet voor een voorgestelde route naar een eigen kantine:

Een eigen kantine is voor BSVV het gewenste droomsценario. Wij zijn echter ook realistisch. BSVV kan alleen een eigen kantine bouwen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- *BSVV mag grotendeels naar eigen inzicht een kantine, keuken en overige ruimtes bouwen, vanzelfsprekend binnen de bouwvoorschriften van de gemeente en binnen de grenzen van het redelijke (wij schatten in dat de financiële haalbaarheid een voldoende rem zal zijn op de bouw van grote kastelen).*
- *Dit is voor BSVV financieel haalbaar.*
- *De gemeente geeft inzicht in de demografische groeipotentie in Bovensmilde, waaruit blijkt dat die de investering ook op de middellange termijn verantwoord maakt. (We praten over een terugverdientijd van 20-25 jaar en de trend zonder substantiële nieuwbouw is simpelweg een afkalvend ledenbestand).*

Om de haalbaarheid van een eigen kantine te onderzoeken moeten in onze optiek de volgende zaken worden uitgekristalliseerd.

Vanuit de gemeente

Uitsluitend geven of op het sportpark een eigen voorziening voor BSVV mag worden gerealiseerd. BSVV heeft hiertoe al meerdere malen gepoogd antwoord te krijgen op een principeverzoek, maar de gemeente houdt tot dusver de boot af vanwege het onderzoek dat nu plaatsvindt. Voorts stellen zij voor dat eerst duidelijkheid moet komen over financierbaarheid en het te realiseren plan. Dat vinden wij de wereld op zijn kop. Dergelijke plannen kosten enorm veel geld om te laten ontwikkelen. Als dan niet eerst duidelijk is of er überhaupt gebouwd mag worden is dit een onverantwoorde investering. Een haalbaarheidsanalyse op basis van de in dit rapport geschetste investeringsprognose kunnen wij op zeer korte termijn aanleveren.

Inzicht geven in demografische ontwikkeling Bovensmilde op basis van verwachte toename woningvoorraad op de (middel)lange termijn. Dit is namelijk een belangrijke factor die ons ledenaantal positief beïnvloedt.

Vanuit BSVV

Onderbouwen financiële haalbaarheid door het maken van een investeringsbegroting en hoe deze kan worden gedekt. Dit is in onze optiek te realiseren door een combinatie van eigen middelen, zelfwerkzaamheid, subsidie op duurzaamheidsmaatregelen, bijdrage gemeente in geld en in natura en tot slot een lineaire hypotheek voor maximaal 20 jaar.

Vanuit de gebouweigenaar (of dit nu de gemeente of de Stichting is dat maakt niet uit) onderzoeken wat de energetische maatregelen zonder ingrijpende verbouwing kosten. Op zoek gaan naar een andere gebruiker, mogelijk de bibliotheek. In het voortraject ziet BSVV wat dit onderdeel betreft voor zichzelf geen rol. Vanzelfsprekend is BSVV bereid met toekomstige gebruikers praktische zaken af te stemmen zodra die zich aandienen.

9 Conclusie en aanbevelingen

In deze rapportage zijn twee vragen uitgewerkt. Op basis van de eerste vraag, *'Wat zijn de gevolgen voor de gemeente als zij het eigendom en beheer van de accommodatie overneemt, zonder dat er wijzigingen plaatsvinden in het gebouw?'*, kan het navolgende worden geconcludeerd.

Bij de eigendomsoverdracht van MFA De Spil naar de gemeente Midden-Drenthe:

- verandert formeel gezien niets ten aanzien van het groot onderhoud. Wel moet de gemeente met terugwerkende kracht een budget voor het groot onderhoud van MFA De Spil ramen en het onderhoud opnemen in het MJOP.
- is de gemeente verantwoordelijk voor het afsluiten of overnemen van de juiste verzekeringen als eigenaar.
- neemt de gemeente de lopende huurcontracten over. Indien gewenst kunnen de contracten volgens de voorwaarden van het huurreglement worden stopgezet of aangepast. Het verdient aanbeveling om de huurcontracten op te splitsen in kale huur en exploitatielasten.
- zal de gemeente Midden-Drenthe de bestaande (onderhouds)contracten moeten overnemen onder dezelfde voorwaarden of dit uitbesteden aan een beheerorganisatie.
- zal de gemeente Midden-Drenthe de energiebesparende maatregelen met betrekking tot licht die binnen vijf jaar terugverdiend kunnen worden, moeten uitvoeren.
- zal Stichting MFA Bovensmilde haar statuten moeten aanpassen. Dit heeft geen gevolgen voor de gemeente Midden-Drenthe.
- is de keuze voor de beheervorm bepalend voor de rol en taak van de gemeente Midden-Drenthe. Tevens zijn de horecavergunning en de wensen van WIK en/of andere gebruikers een aandachtspunt.

De eigendomsoverdracht leidt tot hogere lasten voor de gemeente Midden-Drenthe. Op basis van de huidige situatie met het toevoegen van een beheerder, reservering voor onderhoud en de investering voor de energiebesparende lichtmaatregelen, gaat het om een extra investering van € 44.000,= per jaar. Hierbij is geen rekening gehouden met de inzet van de ambtenaar die op dit moment verantwoordelijk is voor de planning en facturatie van de gymzaal.

Er zijn drie mogelijke scenario's voor de toekomst van het gebouw van MFA De Spil:

1. Er worden geen maatregelen genomen.
2. Er vindt een scheiding plaats tussen het dorpshuisgedeelte en BSVV middels een extra keuken, conform het plan in 2018.
3. Er vindt een scheiding plaats tussen het dorpshuisgedeelte en BSVV middels een kantine met toiletgroep elders op het terrein.

Op basis van de tweede vraag, *'Welke ideeën hebben BSVV en Stichting MFA Bovensmilde voor een goede samenwerking en wat kunnen zij daarin (financieel) betekenen?'*, kan het navolgende worden geconcludeerd.

Scenario 3, een scheiding tussen het dorpshuisgedeelte en BSVV middels een kantine met toiletgroep elders op het terrein, heeft het meeste draagvlak bij de gebruikers. De kosten bedragen in totaal ca. € 590.000,=. BSVV is in dit scenario bereid om zelf te investeren en de kosten te reduceren door zelfwerkzaamheid. Stichting MFA Bovensmilde is in dit scenario bereid om fondsen te werven en het beheer van MFA De Spil te blijven verzorgen. De investering voor de gemeente valt daarmee waarschijnlijk lager uit. De structurele lasten vallen zeker lager uit doordat er geen beheerder hoeft te worden aangesteld. De rol van de gemeente bij dit scenario beperkt zich tot eigenaar (en daarmee het eigenaarsbeheer), de administratie en het beheer van de sporthal.

9.1 Aanbevelingen

Op basis van dit onderzoek worden de volgende aanbevelingen gedaan richting de gemeente Midden-Drenthe:

- Het eigendom wordt overgedragen aan de gemeente Midden-Drenthe. De gemeente is daarmee verantwoordelijk voor het eigenarenbeheer (onderhoud, verzekeringen, contracten etc.). Zij verhuurt het gebouw daarmee aan de vaste gebruikers.
- Splits de huurcontracten in kale huur en exploitatielasten zodat er een betere scheiding is tussen eigendom en beheer.
- De kale huur van de vaste huurders gaan naar de gemeente, de incidentele huur en de exploitatiebijdrages gaan naar de beheerorganisatie.
- Realiseer in samenwerking met BSVV een eigen kantine elders op het terrein, waarover zij zelf het beheer gaan voeren.
- Investeer in de maatregelen om de energielasten omlaag te brengen in de MFA.
- Behoud Stichting MFA Bovensmilde als beheerder van MFA De Spil.

Deze aanbevelingen betekenen dat er twee keer fors wordt geïnvesteerd, maar door de bereidheid om mee te financieren en fondsen te werven, kan deze investering behoorlijk meevallen. Daarnaast kan de exploitatiebijdrage voor de energielasten omlaag wanneer er wordt geïnvesteerd in de MFA. Deze lasten kunnen gekapitaliseerd worden voor de investering. Ten slotte hoeft er geen beheerder aangenomen te worden of een andere beheerorganisatie te worden opgetuigd. Gebouwenbeheer is niet de corebusiness voor de gemeente. In deze situatie heeft iedere partij de taken en verantwoordelijkheden die passend en wenselijk zijn.

Ongeacht of deze aanbevelingen door de gemeente worden overgenomen of niet, verdient het de aanbeveling om duidelijkheid te geven aan Stichting MFA Bovensmilde, BSVV en de andere gebruikers van MFA De Spil. Het moet duidelijk zijn waar naartoe wordt gewerkt of niet, zodat de gebruikers weten waar ze aan toe zijn. Een groot deel van de huidige gevoelens en disbalans heeft te maken met miscommunicatie. Door nu helderheid te geven voor de korte termijn en een toekomstbeeld te schetsen voor de middellange termijn, is de bereidheid om er samen tegen aan te gaan naar verwachting groter.

Een belangrijk aandachtspunt in de overgangsfase zijn de afspraken rond de keukens. Op basis van de gesprekken en de aanbeveling om te kiezen voor scenario 3, is het goed om hierover met de partijen in gesprek te gaan. Op dit moment is het huurcontract van de overgangsfase geldend. Dat zou dan ook als basis kunnen dienen voor dit gesprek.

Bijlage - kostenraming nieuwbouw kantine op hoofdlijnen

Programma op basis van huidig gebruik

	m²
Kantine	100
Keuken	20
Vergaderruimte	30
Toiletten	20
<i>Totaal netto</i>	<i>170</i>
Bruto/netto factor	1,3
Totaal bruto	221

Kostenraming op hoofdlijnen conform BouwkostenKompas

Bouwkosten	€ 1.111,54	per m² bvo
+ bijkomende kosten (25%)	€ 1.389,43	per m² bvo
+ btw (21%)	€ 1.681,20	per m² bvo
Inschatting bouw kantine (afgerond)	€ 375.000,00	

Kantine voetbalvereniging

Vrijstaand, nieuwbouw, sportfunctie

Eenvoudig enkellaags rechthoekig clubgebouw. Eenvoudige installaties (opbouw) en eenvoudige afwerkingen. Kleine keuken in het gebouw en kleedruimtes opgenomen in het gebouw. Gasloos met warmtepomp. Incl. basisafwerking in de kantine en kleedruimten.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / BVO	€ 1.111,54	€ 1.013,77	€ 1.240,58
Bouwkosten / BIH	€ 317,58	€ 289,65	€ 354,45
Herbouwkosten / BVO	€ 1.046,69	€ 948,52	€ 1.177,59

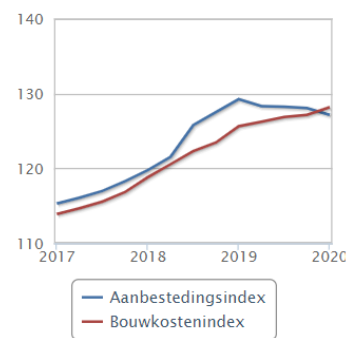
VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / BVO	0,70	0,68	0,71
Gevel open	0,5 %	0,5 %	0,6 %
Inhoud / BVO	3,50	3,50	3,50

PRIJSINVLOEDEN	
Fundering op staal	- 4,- / BVO
gebalanceerde ventilatie	+ 53,- / BVO
Moeilijk bereikbaar	+ 40,- / BVO

PROVINCE
Drenthe

BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2017 - 2020 (2007 = 100)



De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type van de afgelopen 3 jaar.