

## **RAADSVOORSTEL MET BESLUIT**

---

|                           |                                                               |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Raadsvergadering</b>   | : 22-04-2025                                                  |
| <b>Agendapunt</b>         | :                                                             |
| <b>Onderwerp</b>          | : Beschikbaar stellen kredieten MFC De Finne te Beetsterzwaag |
| <b>Portefeuillehouder</b> | : Marcel van Opzeeland                                        |

---

Beetsterzwaag, 18-03-2025

### **Voorstel**

1. Het Definitief Ontwerp voor MFC De Finne vast te stellen.
2. Een krediet van € 5.775.694 beschikbaar te stellen voor de realisatie van het schooldeel binnen het MFC.
3. Een krediet van € 1.895.454 beschikbaar te stellen voor de realisatie van de kinderopvang binnen het MFC.
4. Een krediet van € 1.121.109 beschikbaar te stellen voor de realisatie van het bouwdeel van de voetbalvereniging binnen het MFC.
5. Een krediet van € 126.234 beschikbaar te stellen voor het bouwrijp maken van het terrein van de openbare ruimte rondom het MFC.
6. Een krediet van € 515.169 beschikbaar te stellen voor de herinrichting van de openbare ruimte rondom het MFC.
7. Het effect van bovenstaande beslispunten te verwerken in de begroting.

## **Inleiding**

Een aantal voorzieningen in Beetsterzwaag is aan vervanging toe. Basisschool De Finne in Beetsterzwaag wil samen met kinderopvang (Kinderwoud) en voetbalvereniging (V.V. De Sweach) gehuisvest worden in een nieuw gebouw. Daarom is 'Kansen voor Beetsterzwaag' opgezet; een proces om te verkennen welke partijen er in een nieuw gebouw gehuisvest kunnen worden aan de Vlaslaan in Beetsterzwaag.

### *Vorbereidingskrediet*

De gemeenteraad heeft een voorbereidingskrediet van € 281.000<sup>1</sup> beschikbaar gesteld in de raadsvergadering van 1 juli 2019 (school, kinderopvang en openbaar gebied). Vervolgens heeft er een lang en zorgvuldig traject (onder andere 'Kansen voor Beetsterzwaag') plaatsgevonden.

### *Samenwerkingsovereenkomst*

Op 17 juli 2023 is er een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente, V.V. De Sweach, en Kinderwoud ondertekend. De wijze van samenwerking in het project is hierin vastgelegd. Stichting Comprix, het bestuur van samenwerkingsschool De Finne, is bouwheer van het MFC. De gemeente Opsterland is verantwoordelijk voor de aanpassingen van de openbare inrichting en het bouwrijp maken van de kavel voor de bouw van het MFC.

De ontwerpfase is daarna opgestart. De uitkomst is een definitief ontwerp (DO) van het Multifunctioneel Centrum (MFC) De Finne. Hierin krijgen de school De Finne, kinderopvang Kinderwoud en V.V. De Sweach een plek. Het ontwerp gaat uit van de bouw van het MFC aan de Vlaslaan in Beetsterzwaag, op de skatebaan bij het oefenveld van V.V. De Sweach. Dit is een goede centrale plek, vlak naast De Buorskip (dorpshuis met bibliotheek). Nu het definitief ontwerp (DO) gereed is en de daaraan gekoppelde bouwkosten bekend zijn, kan het uitvoeringskrediet worden aangevraagd. Dit betekent dat de bouwheer – na positieve besluitvorming door de gemeenteraad – opdracht kan geven om het werk uit te voeren.

Het integrale resultaat van de samenwerking is beschreven in het "*Fasedocument DO MFC De Finne*". Het bevat het architectonische ontwerp, de stichtingskostenraming, het dekkingsplan en afspraken over onder andere eigendom, beheer, exploitatie en bouwheerschap. Het is ook de basis voor de vraag aan u om middelen beschikbaar te stellen voor de realisatie van het project.

### *Samenwerking is constructief*

Er is constructief samengewerkt tussen gemeente Opsterland, stichting Comprix, V.V. De Sweach en kinderopvang Kinderwoud om de kosten zo goed mogelijk beheersbaar te houden. Alle partijen doen waar mogelijk een eigen bijdrage. Daarnaast zijn de nodige bezuinigingen doorgevoerd. Desondanks ligt er een mooi ontwerp waar alle participanten blij mee zijn.

Met het beschikbaar stellen van de middelen wordt de ontwerpfase voortgezet en gaat het project over naar de voorbereidings- (aanbesteding) en realisatiefase.

## **Beoogd effect en/of resultaat**

Wij streven samen met het schoolbestuur en voetbalvereniging naar een adequate, passende, en toekomstbestendige huisvestingssituatie voor MFC De Finne. Een adequaat gebouw voor onderwijs, kinderopvang en ontmoeten dat in combinatie met de voorzieningen voor sport en spelen eraan bijdraagt dat elk kind zich optimaal kan ontwikkelen.

---

<sup>1</sup> Dit bedrag is opgebouwd uit twee delen. Een voorbereidingskrediet voor de bouw van de school van € 243.000 en een voorbereidingskrediet voor de realisatie van een kinderopvang van € 38.000.

## RAADSVORSTEL MET BESLUIT

### Argumenten

#### *1.1 Gemeente heeft een zorgplicht voor onderwijshuisvesting.*

Gemeenten hebben sinds 1997 een wettelijke zorgplicht op het gebied van onderwijshuisvesting voor het primair, speciaal en voortgezet onderwijs. De wettelijke taak van de gemeente staat omschreven in landelijke wetgeving (WPO, WVO, WEC) en de gemeentelijke onderwijshuisvestingsverordening. Op grond van deze wetgeving zorgt de gemeente voor voldoende adequate huisvesting voor de scholen. De bekostiging van deze vervangende nieuwbouw vloeit daaruit voort.

#### *1.2 Hiermee sluiten we aan op het vastgestelde Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2022 – 2035.*

Alle lokale afspraken, ambities en plannen rondom onderwijshuisvesting zijn opgenomen in het in juli 2022 vastgestelde IHP 2022-2035. Hierbij wordt geanticipeerd op de nieuwbouw van De Finne, namelijk: "Voor Beetsterzwaag wordt momenteel gewerkt aan de realisering van een brede school, waarin naast basisschool De Finne ook de kinderopvang participeert."

#### *1.3 Hiermee geven we invulling aan de samenwerkingsovereenkomst met Comprix, VV de Sweach en Kinderwoud.*

De gemeente, Comprix en V.V. De Sweach hebben de 'Samenwerkingsovereenkomst voor de realisatie, het eigendom en het beheer van het Multifunctioneel Centrum De Finne gemeente Opsterland' d.d. 17 juli 2023 vastgesteld (zie bijlage 1). Het nu voorliggende ontwerp is een belangrijke stap om te komen tot de realisatie.

#### *1.4 Er zijn goede afspraken voor het vervolg van het project en voor een doelmatig en bestendig gebruik van het MFC.*

De gemeente, Comprix en V.V. De Sweach hebben de 'Samenwerkingsovereenkomst voor de realisatie, het eigendom en het beheer van het Multifunctioneel Centrum De Finne gemeente Opsterland' d.d. 17 juli 2023 vastgesteld (zie bijlage 1). Hierin zijn nadere afspraken vastgelegd over de wijze van bekostiging (o.a. ieders bijdrage), de taak- en rolverdeling bij de bouw (o.a. het bouwheerschap), over de eigendomsverhoudingen en over de exploitatie en het beheer van de MFC De Finne. Ook staan er afspraken in over het gebruik, over de taak- en kostenverdeling in beheer en exploitatie van het MFC en over de financiering van de kinderopvangvoorziening en de huurrelatie met de aanbieder van kinderopvang.

#### *1.5 Er is veel draagvlak voor het ontwerp*

Door de architect en de installatieadviseur is het Definitief Ontwerp opgesteld. Dit is gebeurd met grote betrokkenheid en in goede samenwerking met schoolbestuur Comprix, kinderopvang organisatie Kinderwoud en V.V. De Sweach. Ook heeft Hüs en Hiem bij een eerste toetsing op welstand positief gereageerd. Op 11 juli 2024 is het ontwerp getoond aan het dorp tijdens een goed bezochte inloopbijeenkomst De Buorskip. Ook hier waren de reacties enthousiast en positief.

#### *1.6 Het vormen van een kindcentrum sluit aan bij de beleidsuitgangspunten in het vastgestelde IHP 2022 – 2035.*

De gemeente en schoolbesturen onderschrijven het belang van de ontwikkeling van scholen tot brede kindvoorzieningen. Het streven is gericht op de vorming van kindcentra, waarbij het doel is om één pedagogische en educatieve omgeving te realiseren van 0 tot 13-jarigen. Daarbij hoort een aansluiting tussen kinderopvang en school, waarbij in gezamenlijkheid wordt verkend wat er nodig is om tot een optimale samenwerking en doorgaande leerlijn te komen. De ruimte voor kinderopvang (vier groepen kinderopvang, peuterspeelzaal en BSO, 298 m<sup>2</sup> BVO) wordt ondergebracht in het schoolgebouw.

Het DO fasedocument en bijlagen zijn bijgevoegd in bijlage 2.

#### *2.1 Het schooldeel is sober en doelmatig vormgegeven in het voorontwerp.*

Het schoolgebouw is compact, flexibel en ingedeeld voor multifunctioneel gebruik. Het is functioneel, biedt (koppelbare) ruimte aan het huidige onderwijs en sport en kan mee veranderen met ontwikkelingen in de toekomst. Het gebouw voldoet aan het bouwbesluit (Besluit Bouwwerken

Leefomgeving) en de laatste eisen qua ventilatie (Frisse Scholen klasse B). De toegepaste materialen zorgen voor een laag onderhoudsinterval. Dit draagt samen met de lage energiebehoefte bij aan een lage exploitatielast.

Het schooloppervlak is afgestemd op de leerlingenprognoses en ruimtebehoefte berekening van de gemeente Opsterland. Als grondslag is uitgegaan van de normatieve ruimtebehoefte behorend bij het minimale leerlingenaantal over een periode van 10 jaren.

## *2.2 Het schoolbestuur investeert zelf bij aan duurzaamheid*

Het schoolgebouw voldoet na de vernieuwbouw in ieder geval aan de bepalingen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BENG, Frisse Scholen Klasse B). Bij meer duurzaamheid ligt de dekkingsverantwoordelijkheid bij het schoolbestuur. In dit geval is er gekozen voor aluminium kozijnen en 'Paris Proof'<sup>2</sup> installaties. Het schoolbestuur stelt hiervoor zelf extra middelen beschikbaar. Omdat ze hier zelf ook een (financieel) exploitatievoordeel in heeft. Daarom levert het schoolbestuur Comprix ook een bijdrage aan de nieuwbouw met een totaalbedrag van € 82.000.

### *3.1 De investering voor kinderopvang ruimten wordt gecompenseerd met huurinkomsten.*

De gemeente zorgt voor de voorfinanciering van de benodigde ruimte voor kinderopvang. Met de aanbieder van kinderopvang (Kinderwoud) hebben Comprix en de gemeente in de samenwerkingsovereenkomst een format huurovereenkomst vastgelegd. Kinderwoud committeert zich daarbij aan een huurperiode van ten minste 12 jaar en een marktconforme (en kostendekkende) huurprijs. De huurinkomsten die de kapitaallasten van het bouwkrediet voor het kinderopvangdeel dekken zijn voor de gemeente.

### *4.1 De investering voor bouwdeel voor de voetbalvereniging is nodig om de dekking sluitend te krijgen en wordt gecompenseerd met huurinkomsten.*

De totale investeringskosten voor het bouwdeel voor de voetbalvereniging is € 1.211.109. Hiervan financiert V.V. de Sweach zelf € 338.370. Zo verstrekt onder andere SWS (Stichting Waarborgfonds Sport) een garantstelling waarmee door V.V. de Sweach geld geleend wordt bij een externe financier. Maar ook middels subsidies, zelfwerkzaamheid en sponsoracties. Daarnaast wordt rekening gehouden met €148.720 BOSA danwel SPUK-subsidie voor het deel wat de gemeente financiert. De resterende € 634.019 financiert de gemeente Opsterland. Hiervoor is een financiering overeenkomst tussen gemeente Opsterland en V.V. de Sweach gesloten. Deze is bijgevoegd in bijlage 3. De huurinkomsten dekken de kapitaallasten van het bouwkrediet voor V.V. de Sweach voor de gemeente.

### *4.2 V.V. De Sweach draagt zelf veel bij aan het project.*

De vrijwilligers en bestuursleden van V.V. De Sweach hebben veel tijd en energie gestoken in fondsenwerving en andere acties om middelen voor het project te verwerven en van het project een succes te maken. Er wordt circa €164.000 binnengehaald aan subsidies en fondsen.

### *4.3 In de exploitatie V.V. de Sweach is voldoende ruimte om de huur te betalen.*

V.V. de Sweach heeft een exploitatiedoorrekening gemaakt, op basis van realistische (historische) omzetcijfers, een door een deskundige onderbouwde inschatting van de energiekosten. Ook alle aangegane verplichting (o.a. de rente- en aflossing van de leningen) en kosten voor beheer en benodigde onderhoud zijn in de doorrekening opgenomen. Hieruit blijkt dat V.V. de Sweach aan haar verplichtingen nu en in de komende jaren kan voldoen.

---

<sup>2</sup> Paris Proof is een gebouw die past binnen de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs. Dit betekent dat het energiegebruik van de gebouwde omgeving met twee derde omlaaggaat en dat we bouwen binnen het CO<sub>2</sub>-budget.

## RAADSVORSTEL MET BESLUIT

### *5.1 Kosten bouwrijp maken behoren niet tot de normvergoeding*

De kosten bouwrijp maken behoren niet tot de normvergoeding voor onderwijshuisvesting en komen voor rekening van de gemeente. Hieronder vallen kosten om de bouw mogelijk te maken zodat de kavel gereed is om te bouwen. In het geval van MFC De Finne zijn dat onder andere de kosten voor het verwijderen van de asfaltbaan, de grond vrij maken kabels en leidingen (kabels voor de zendmast) en vrij maken van opstallen (sloop huidige voetbalkantine).

### *6.1 De herinrichting rondom de school zorgt voor een betere verkeersveiligheid.*

Met de realisatie van het MFC wordt de situatie ter plaatse gewijzigd en kunnen de verkeersveiligheidsmaatregelen gecombineerd en geïntegreerd worden met het project. Zo worden ter hoogte van de MFC de verkeerstromen zo veel als mogelijk gescheiden. De input van belanghebbenden uit de inloopbijeenkomst van afgelopen zomer en het advies van Veilig Verkeer Nederland is hierbij meegenomen.

### *6.2 Herinrichting van de openbare ruimte is een gemeentelijke taak.*

De herinrichting van de openbare ruimte rondom het MFC, de aansluiting van het terrein op de openbare ruimte en het herinrichten van het openbaar groen komen voor rekening van de gemeente.

### *7.1 De gemeenteraad heeft budgetrecht.*

Het is belangrijk dat raadsbesluiten goed worden verwerkt in de begroting. Met dit besluit wordt daar zorg voor gedragen.

### *7.2 De bouwheer kan nu de verdere voorbereidingen voor de bouw uitvoeren.*

Stichting Comprix treedt namens alle andere partijen (School, Gemeente, V.V. De Sweach en Kinderwoud) op als bouwheer. Met de beschikbaar gestelde en in de begroting verwerkte middelen kan de bouwheer aan de slag met de verdere voorbereidingen en de bouw van het MFC.

## Kanttelingen

### *1.1 De totale geraamde kosten zijn hoger dan de VNG-normering.*

De VNG-normbedragen zijn de leidraad om aangevraagde voorzieningen te kunnen toekennen (en kredieten beschikbaar te stellen). Hierbij hoort een genormeed budget op basis van de Verordening 2019, zoals vastgelegd in het IHP 2022 – 2035. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd middels de perspectiefbrief, in dit geval vooruitlopend naar de VNG-indexatie van 2025, wat uitkomt op € 3.492 per m<sup>2</sup> BVO stichtingskosten. Uit de stichtingskostenraming blijkt dat de totale geraamde kosten hoger zijn dan de VNG-normering.

In de kostenraming van MFC De Finne zitten zijn een aantal project specifieke kosten opgenomen die geen onderdeel uitmaken van de kosten waarvoor de VNG-normvergoeding wordt afgegeven. Het gaat bijvoorbeeld om, grond- en sloopkosten, verhuiskosten, juridische kosten (bijvoorbeeld aanpassen opstalrecht t.b.v. zendmast), nutskosten, toeslag wet Kwaliteitsborging Bouwen, heffingen en leges, onvoorziene kosten en uitvoeringsrisico, extra voorbereidingskosten voor haalbaarheidsonderzoeken en stedenbouwkundige studies. In de stichtingskosten wordt ook rekenschap gehouden met een grote post algemene kosten om prijsstijgingen e.d. op te kunnen vangen. Al deze kosten zijn in de stichtingskostenraming opgenomen. Door al deze kosten nu inzichtelijk te maken en mee te nemen in de totale stichtingskostenraming, vallen de kosten hoger uit.

### *1.2 Duurder energieconcept vanwege netcongestie*

Door de capaciteitsproblematiek op het elektriciteitsnetwerk zal het aanvragen van een grootverbruik aansluiting ongeveer vier jaar vertraging opleveren. Er is daarom gekozen voor een energieconcept wat met meerdere zogeheten 'kleinverbruik aansluitingen' gerealiseerd kan worden. Dit kan sneller aangesloten worden. Nadeel hiervan is dat er een duurder installatie concept nodig is. Dat heeft onder andere drie adressen nodig zijn, drie meterkasten, en drie separate zeer zuinige installaties. Voordeel is dat dit sneller aangesloten kan worden (6mnd-1 jaar, kleinverbruik aansluiting) in plaats van een 4-5

jaar (grootverbruik aansluiting). Daarnaast is er voor de kleinverbruik aansluiting de mogelijkheid om energie van zonnepanelen terug te leveren aan het net, waar dat voor een grootverbruik aansluiting niet het geval is.

Er is nog extra navraag gedaan bij Liander om te onderzoeken of een grootverbruik aansluiting toch nog op korte termijn mogelijk is, maar dit is helaas niet mogelijk.

### *1.3 De totale stichtingskosten verschillen voor hetzelfde gebouw per gebruiker*

De stichtingskosten worden voor de verschillende gebruikers inzichtelijk gemaakt, waarbij de specifieke afspraken van de samenwerkingsovereenkomst gehanteerd worden. Zo worden de bijkomende kosten niet doorberekend over het bouwdeel van de voetbalvereniging. Dit betekent dat die kosten extra 'drukken' op de overige bouwdeelen voor de school en kinderopvang.

- De bijkomende kosten zijn in totaal 15,79 % van de bouwkosten, dat is nog ruim onder het gangbare percentage van 20%.
- De totale stichtingskosten zijn € 4.331 incl. BTW per m<sup>2</sup> BVO.

Ter referentie: MFA de Tynje (nieuwbouwdeel school en kinderopvang) is gebouwd voor € 4.636 incl. BTW/per m<sup>2</sup>

Bovenstaande is in bijlage 1 het fasedocument toegelicht onder het hoofdstuk financiën.

### *1.4 Het aanbestedingsresultaat is onzeker.*

De kosten zijn geraamd op basis van calculaties van een calculatiebureau, een installatie adviesbureau en door de projectmanager van Comprix. Zij hebben marktconforme prijzen voor de huidige markt gehanteerd om een zo realistisch mogelijk beeld te krijgen. De onzekere marktontwikkelingen kunnen invloed hebben op het aanbestedingsproces. De ontwikkeling van de prijzen op de markt zijn zeer turbulent en zijn moeilijk in te schatten.

Er is een kans dat de aanbesteding zodanig tegenvalt dat er aanvullend krediet nodig is. In de stichtingskosten is daarom een post opgenomen om hogere marktprijzen op te kunnen vangen. Toch is er een kans dat de aanbesteding zodanig tegenvalt dat er voor zowel de school, de kinderopvang en het bouwdeel van de voetbalvereniging aanvullende kredieten nodig zijn en er een nieuwe exploitatiedoorrekening moet worden gemaakt. Als dat zo is, dan wordt dit aan de raad voorgelegd.

### *2.1 Het gebouw is groter dan het vastgestelde Programma van Eisen*

Het gebouw is nu in de DO fase 2,8 procent (59 m<sup>2</sup>) groter dan het vastgestelde Programma van Eisen (2.114m<sup>2</sup> in plaats van 2.052 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlak). Deze overschrijding komt, omdat er meer ruimte nodig is voor de installaties (duurzame verwarming en ventilatie) dan vroeger en omdat er gezien de netcongestie een ander installatie concept is gekozen omdat er geen grootverbruik aansluiting mogelijk is.

Bovendien is uitgegaan van 224 leerlingen (1.322m<sup>2</sup>) in plaats van 220 leerlingen (1.307m<sup>2</sup>), waar in de samenwerkingsovereenkomst en het IHP 2022 – 2035 vanuit is gegaan. Dit is overeenkomstig de meest recente leerlingenprognoses (eind 2024) en de uitgangpunten die wij daarbij hanteren.

Daarnaast zijn in het DO nog een aantal extra vierkante meters ingetekend (42 m<sup>2</sup>). De reden hiervoor is de extra ruimte die nodig is voor de complexere installaties en 'indelingsverlies' als gevolg van de vorm van het gebouw die veroorzaakt wordt door de eisen in het bestemmingsplan.

### *3.1. Het leegstandsrisico voor de kapitaallasten is belegd bij de gemeente Opsterland.*

Het schoolbestuur verzoekt ons om de kosten voor de vernieuwbouw van de kinderopvang voor te financieren. De gemeente draagt voor deze vierkante meters het leegstandsrisico voor het gemeentelijke deel van de kosten (kapitaallasten, premie opstalverzekering en OZB-eigenaarsdeel) en het schoolbestuur draagt het leegstandsrisico voor het school bestuurlijke deel van de kosten (onderhoud, exploitatie, beheer). Bij het wegvallen van de huurder van het kinderopvangdeel, hebben

de gemeente en het schoolbestuur een gezamenlijke verantwoordelijkheid en inspanningsverplichting om te zorgen voor een passende invulling van dit deel van het gebouw.

Om dit risico te beperken wordt er een langlopend huurcontract met de kinderopvang organisatie aan gegaan. Uitgangspunten hierbij zijn een minimale huurtermijn van tien jaar en een (kostendekkende en marktconforme) huurvergoeding voor de gemeentelijke kosten. Onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst is een 'format huurovereenkomst'.

### *3.2. De definitieve huurovereenkomst moet nog worden opgesteld.*

Er is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld, waarbij als bijlage een format huurovereenkomst kindcentrum Beetsterzwaag Comprix – Kinderwoud is toegevoegd.

Indien de daadwerkelijke kosten hoger uitvallen, zal de huurprijs hierop aangepast worden. Een deel van deze onderwijscapaciteit wordt buiten schooltijd ook gebruikt als BSO. Hierover worden nog aanvullende afspraken gemaakt met het schoolbestuur en de kinderopvang.

### *3.3 Vier groepen kinderopvang in plaats van drie*

Ten tijde van het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet in 2022 werd uitgegaan van drie lokalen (298 m2 BVO) voor kinderopvang. Op dit moment maakt Kinderwoud al gebruik van vier groepen kinderopvang, 420 m2 BVO. In de huidige plannen wordt daarom ook uitgegaan van vier groepen kinderopvang. Dit vergt wel een hogere investering vanuit de gemeente. Ook voor deze vierde groep worden dezelfde afspraken voor terugbetalen aan de gemeente gemaakt als voor de andere drie groepen. Zie ook bovenstaande kanttekening.

### *4.1 De BOSA subsidie is niet meer kansrijk, SPUK-subsidie is mogelijk een goed alternatief*

In de samenwerkingsovereenkomst is voor de financiële dekking van V.V. De Sweach uitgegaan van het verkrijgen van een BOSA-subsidie van €180.958. De BOSA-subsidie voor 2025 is echter op dit moment al overvraagd. Begin januari was er al €86M aangevraagd en er is slechts €74M beschikbaar. De behandeling van BOSA-toekenning gaat op basis van binnenkomst van de aanvraag. Bovendien is er een onderliggende offerte nodig, dat zou pas beschikbaar zijn na de aanbesteding van de aannemer (zomer 2025). Alles beschouwd zijn de kansen op het succesvol verkrijgen van BOSA-subsidie zeer klein.

Er wordt nu onderzocht hoe SPUK-subsidie aangevraagd kan worden. Dit is een vergelijkbare subsidie (zowel inhoud als bedrag). Een van de vereisten is dat de gemeente dan opdrachtgever is voor het betreffende bouwdeel aan een aannemer. Echter is schoolbestuur Comprix de bouwheer van het MFC en in principe ook de opdrachtgever aan de aannemer. Dit is op te lossen door de aanneemovereenkomst te splitsen twee overeenkomsten.

- Aanneemovereenkomst 1; Aannemer – Comprix; voor de bouwdelen van de school en kinderopvang
- Aanneemovereenkomst 2; Aannemer - Gemeente Opsterland; voor het bouwdeel de voetbalvereniging.

SPUK-subsidie wordt tegenwoordig als voorschot aan gemeenten toegezegd. Voor 2024 is de verdeelsleutel gebaseerd op het gemiddelde van de bestedingen in de jaren 2020 tot en met 2022, voor 2025 is de verdeelsleutel gebaseerd op het gemiddelde van de bestedingen in de jaren 2021 tot en met 2023. Die waren in Opsterland lager, namelijk €103.949 in 2024 en €86.928 in 2025. Het bedrag van € 86.928 voor 2025 is al toebedeeld aan andere projecten binnen Opsterland. Er zal in totaal € 180.958 SPUK subsidie extra aangevraagd moeten worden.

### *4.2 SPUK-subsidie vereist dat gemeente opdrachtgever is voor het bouwdeel van de voetbalvereniging*

De SPUK-subsidie vereist dat de gemeente opdrachtgever richting de aannemer is voor het bouwdeel wat de SPUK-subsidie betreft. In dit geval het bouwdeel van de voetbalvereniging. Dit is mogelijk door

de aanneemovereenkomst te splitsen in het bouwdeel van de voetbal waarvan de gemeente Opsterland dan opdrachtgever is. En een aanneemovereenkomst voor de rest van het gebouw waarvan Comprix dan de opdrachtgever is. Dit is haalbaar. Een vergelijkbare constructie is ook bij MFA De Tynje toegepast.

#### 4.3 Het is onzeker of de subsidies worden toegekend

De subsidieaanvragen die we indienen zijn kansrijk maar het blijft onzeker of ze worden toegekend. De subsidie opbrengsten zijn nu wel opgenomen in het dekkingsplan, aan zowel de dekkingskant van de gemeente Opsterland als de kant van V.V. de Sweach. Als we de subsidies niet krijgen, gelden die als tegenvaller. Als er een ophoging van het budget noodzakelijk is, wordt dit aan de raad voorgelegd. Daarnaast zal dan ook de financieringsovereenkomst tussen de gemeente Opsterland en V.V. de Sweach aangepast moeten worden.

#### 5.1 De kosten bouwrijp maken vallen mogelijk hoger uit

De kosten bouwrijp maken behoren niet tot de normvergoeding en komen voor rekening van de gemeente. Een onderdeel van dit bouwrijp maken is het omleggen van kabels en leidingen naar de zendmast. Dit is nodig omdat het nieuwe MFC over de huidige kabeltracés heen komt en dat mag niet. Uit de telecomwet en jurisprudentie blijkt dat deze kosten gedragen moeten worden door de exploitant van de zendmast. Echter is iedere situatie weer anders en kan het zo zijn dat er toch redenen zijn waarom de gemeente deze kosten moet dragen. De gesprekken over de verplaatsing van deze kabels met de exploitant lopen nog. De kosten voor het verleggen zijn nu niet opgenomen in de kredietaanvraag. In het geval deze kosten onverhoopt alsnog voor rekening komen van de gemeente wordt dit separaat aan de raad voorgelegd.

### Middelen

Het project MFC de Finne is opgenomen in het IHP (Integraal Huisvestingsplan) en verwerkt in de begroting. Dit is echter op basis van de normvergoeding gebeurd.

Bepaalde kosten (zoals bouwrijp maken en openbare ruimte) zijn niet in de normvergoeding opgenomen. In de begroting was € 99.921 opgenomen. Dat wordt nu € 143.507 een toename van € 43.586. Hieronder is een overzicht weergegeven van de benodigde middelen:

| Beslispunt             |                  |                               |                  |                          |                         |                      |                    |                  |                |
|------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------|------------------|----------------|
|                        | Benodigd krediet | Waarvan voorbereidingskrediet | Aanvraag krediet | Eigen bijdrage /subsidie | Netto extra investering | Afschrijvingstermijn | Kapitaallast /jaar | Huur opbrengsten | Effect 2027    |
| Schooldeel             | 6.018.694        | 243.000                       | 5.775.694        |                          | 5.775.694               | 50                   | 120.374            |                  | 120.374        |
| Kinderopvangdeel       | 1.933.454        | 38.000                        | 1.895.454        | 38.000                   | 1.857.454               | 50                   | 37.909             | 37.909           | 0              |
| VV de Sweach deel      | 1.121.109        |                               | 1.121.109        | 487.077                  | 634.032                 | 50                   | 12.681             | 12.681           | 0              |
| Bouwrijp maken terrein | 126.324          |                               | 126.324          |                          | 126.324                 | 50                   | 2.526              |                  | 2.526          |
| Openbare ruimte        | 515.169          |                               | 515.169          |                          | 515.169                 | 25                   | 20.607             |                  | 20.607         |
| <b>Totaal</b>          | <b>9.714.750</b> | <b>281.000</b>                | <b>9.433.750</b> | <b>525.077</b>           | <b>8.908.673</b>        |                      | <b>194.097</b>     | <b>50.590</b>    | <b>143.507</b> |
| In begroting 2027      |                  |                               |                  |                          |                         |                      |                    |                  | 99.921         |
| <b>Meerkosten 2027</b> |                  |                               |                  |                          |                         |                      |                    |                  | <b>43.586</b>  |

\* Dit is de kapitaallast voor het benodigd krediet en het al beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet.



## RAADSVOORSTEL MET BESLUIT

### Communicatie

Op 11 juli 2024 vond er een inloopbijeenkomst plaats waarbij het voorontwerp (VO) is gepresenteerd en belanghebbenden vragen hebben kunnen stellen over de planvorming. Zowel het schoolbestuur, de architect als de gemeente waren als partij aanwezig. De reacties zijn verwerkt in het ontwerp.

De pers wordt geïnformeerd via de besluitenlijst.

### SDG's

Het project heeft effect op de volgende doelstellingen en draagt daaraan positief bij:

*3 Goede gezondheid en welzijn:* het project heeft een positieve invloed op het dorpsleven, de leefbaarheid, de sociale cohesie en sport. Dit is belangrijk voor de psychische en fysieke gezondheid (preventie).

*4 kwaliteit van onderwijs:* met het nieuwe schoolgebouw gaat het onderwijs er enorm op vooruit.

*7 betaalbare en duurzame energie:* het gebouw wordt energiearm. Ten opzichte van de huidige situatie wordt veel energie (en kosten) bespaard.

*10 ongelijkheid verminderen:* het MFC draagt bij aan het versterken van de sociale samenhang en geeft betere kansen aan eenieder om mee te doen (inclusieve samenleving).

### Evaluatie

Het college informeert de raad regelmatig over de voortgang van het project door de kwartaalrapportages, de rapportages gekoppeld aan de begrotingscyclus en indien nodig per brief. Bij de oplevering van het gebouw wordt de raad geïnformeerd.

### Bijlagen

1. **GEHEIM** Samenwerkingsovereenkomst voor de realisatie, het eigendom en het beheer van het Multifunctioneel Centrum De Finne gemeente Opsterland' d.d. 17 juli 2023
2. **GEHEIM** Einde fase document met bijlagen MFC De Finne, projectnummer 20190017, d.d. 7 maart 2025
3. **GEHEIM** Financiering overeenkomst MFC De Finne - Gemeente Opsterland – V.V. De Sweach, d.d. 4 maart 2025

### Vertrouwelijke stukken ter inzage gelegd voor raadsleden

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,

De burgemeester,

Sandra van 't Hooge

Andries Bouwman

---

|                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| <b>Team</b>                  | : Ontwikkeling Ruimtelijk Domein |
| <b>Behandelend ambtenaar</b> | : Bernd Ensing                   |
| <b>Telefoonnummer</b>        | : 06 29 448 539                  |
| <b>Emailadres</b>            | : Bernd.ensing@opsterland.nl     |

---

## Ontwerp raadsbesluit

---

**Raadsvergadering** : 22-04-2025  
**Agendapunt** : 1  
**Onderwerp** : Aanvraag bouwkrediet MFC de Finne

---

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 18-03-2025,

besluit:

1. Het Definitief Ontwerp voor MFC De Finne vast te stellen.
2. Een krediet van € 5.775.694 beschikbaar te stellen voor de realisatie van het schooldeel binnen het MFC.
3. Een krediet van € 1.895.454 beschikbaar te stellen voor de realisatie van de kinderopvang binnen het MFC.
4. Een krediet van € 1.121.109 beschikbaar te stellen voor de realisatie van het bouwdeel van de voetbalvereniging binnen het MFC.
5. Een krediet van € 126.234 beschikbaar te stellen voor het bouwrijp maken van het terrein van de openbare ruimte rondom het MFC.
6. Een krediet van € 515.169 beschikbaar te stellen voor de herinrichting van de openbare ruimte rondom het MFC.
7. Het effect van bovenstaande beslispunten te verwerken in de begroting.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 22-04-2025.

De griffier,

De voorzitter,

Laura Meijer

Andries Bouwman