

Second Opinion

Haalbaarheidsonderzoek MFA Twijzelerheide

Datum: 12-05-2022

Status: Concept

Auteurs: D. Roessink en F.Zwiers

Inhoud

1.	Inleiding.....	4
1.1.	Aanleiding en achtergrond	4
1.2.	Onderzoeksvragen en doelstelling.....	5
1.3.	Organisatie.....	5
2.1.	Deelnemende partijen/functies	6
2.2.	Mogelijke varianten.....	6
3.1.	Huidig ruimtegebruik	8
3.2.	Toekomstig ruimtegebruik	8
3.2.1	Ruimtelijk PvE – variant 1	8
3.2.2	Ruimtelijk PvE – variant 2	9
3.2.3	Ruimtelijk PvE – variant 3	9
3.2.4	Ruimtelijk PvE – variant 4	9
3.2.5	Ruimtelijk PvE – variant 5	9
4.1.	Kostenkengetallen en marktomstandigheden	11
4.2.	Investeringslasten - buitenruimte	12
4.3.	Investeringslasten - varianten	13
4.4.	Boekwaarden.....	13
5.1.	Dekking investeringskosten.....	14
5.2.	Dekkingsplan.....	15
5.3.	Verkenning subsidies	15
5.4.	Opbrengstpotentie bestaande locaties.....	16
6.1.	Eigendom.....	17
6.2.	Beheer.....	17
6.3.	Exploitatie	17
7.	Locatiestudie & Draagvlak.....	19
8.	Conclusies	22
8.1.	Mogelijke varianten samengaan	22
8.2.	Ruimtebeslag	22
8.3.	Investeringskosten	22
8.4.	Exploitatielasten	23
8.5.	Locatie en draagvlakmeting	23
9.	Nawoord.....	24

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en achtergrond

In voorgaande jaren hebben nieuwbouwplannen van twee basisscholen, de kinderopvang en de voetbalvereniging in het dorp Twijzelerheide verschillende partijen samengebracht tot een initiatiefgroep. De initiatiefgroep heeft in 2019 opdracht gegeven aan Weusthuis en Partners (in samenwerking met HKB Stedenbouwkundigen) om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren voor het realiseren en exploiteren van een Multifunctionele accommodatie (MFA) te Twijzelerheide.

Het achterliggende idee van de initiatiefgroep was om onderwijs, maatschappelijke en sociale voorzieningen waar Twijzelerheide en naastgelegen dorp Zwagerbosch over beschikken te behouden door deze qua locatie samen te brengen en hiermee gezamenlijk ruimtegebruik te faciliteren. Belangrijkste doel is om de verbondenheid tussen de verschillende leeftijds- en doelgroepen te versterken wat mede leidt tot een dorp waar het prettig wonen is. Het geeft een positieve impuls aan de leefbaarheid in de dorpen Twijzelerheide en Zwagerbosch.

In de initiatiefgroep waren de volgende voorzieningen/partijen vertegenwoordigd:

- Basisschool 'It Twaspan' (Robool)
- Basisschool 'De Reinbôge' (Noventa)
- Gymzaal Twijzelerheide
- Kinderopvang TIKO
- Ijsbaan vereniging 'It Iispylkje'
- Dorpshuis 'De Jister'
- Voetbalvereniging Twijzelerheide (VVT)
- Dorpsbelangen Twijzelerheide
- Dorpsbelangen Zwagerbosch

Het college heeft actief deelgenomen aan het haalbaarheidsonderzoek. De heer H. Dijkstra was onafhankelijk voorzitter.

In het haalbaarheidsonderzoek zijn meerdere varianten beschouwd. De conclusie van het haalbaarheidsonderzoek is dat er ruimtelijk gezien mogelijkheden zijn voor het realiseren van een MFA. Daarbij is aangegeven wat de financiële gevolgen voor de gemeente zijn.

Helaas heeft de initiatiefgroep het haalbaarheidsonderzoek door Coronabeperkingen onvoldoende met de inwoners kunnen bespreken. Wel is duidelijk geworden dat omwonenden van de gedachte locatie bezwaren hebben tegen het proces en de uitkomsten van het rapport. Het draagvlak onder deze omwonenden en de overige inwoners van Twijzelerheide en Zwagerbosch is door de beperkingen als gevolg van de toen geldende coronamaatregelen in de ogen van de initiatiefgroep onvoldoende onderzocht.

Het rapport waarin het haalbaarheidsonderzoek is beschreven is aan het college aangeboden met het verzoek een standpunt in te nemen. Het college heeft op 6 november 2020 besloten om geen verdere uitvoer te geven aan de realisatie van een MFA in Twijzelerheide. Het besluit van het college is gebaseerd op in haar ogen onvolledigheid/onjuistheid van de financiële haalbaarheid, de hoogte van de verwachte investering in relatie tot de gemeentelijke financiële positie en de weerstand van omwonenden tegen de voorgenoemde locatie van het MFA.

De initiatiefgroep heeft hierop de raad benaderd met het verzoek een second opinion uit te voeren naar de haalbaarheid van een MFA in Twijzelerheide. De gemeenteraad van Achtkarspelen heeft op 14 april 2021 unaniem een motie aangenomen waarin het college wordt opgedragen om een 'second opinion' te vormen over het haalbaarheidsonderzoek MFA Twijzelerheide. De motie is opgenomen als bijlage 1.

Hiermee wordt gevraagd naar een heroverweging van het collegebesluit en het uitvoeren van verdere onderzoeken naar de mogelijkheden van een MFA en daarbij meerdere varianten te beschouwen. In het verdere vervolg van dit hoofdstuk wordt uiteengezet op welke manier het college hier uitwerking aan heeft gegeven en welke stappen zijn ondernomen.

1.2. Onderzoeksvragen en doelstelling

Om de second opinion zo zorgvuldig mogelijk uit te voeren is het proces opgedeeld in een aantal afzonderlijke deelopdrachten en werkzaamheden, welke onderling samenhangen. Hieronder staan de stappen opgesomd:

1. Bepalen mogelijke varianten
2. Opstellen programma van eisen en ruimtegebruik per variant
3. Opstellen globale kostenraming investering op basis van kengetallen
4. Opstellen dekkingsplan investering
5. Opstellen globale exploitatiebegroting inclusief beheerconstructie en voorgestelde verdeling financieel beheer, onderhoud en risico
6. Massastudie varianten
7. Onderzoeken draagvlak

Het uiteindelijke resultaat van de second opinion is het opleveren van dit rapport waarin bovenstaande is uitgewerkt. Hiermee is uitvoering gegeven aan de motie die unaniem door de gemeenteraad is aangenomen. Het college zal hiermee een voorstel aan de raad doen.

1.3. Organisatie

Tijdens het proces is er overleg geweest met diverse interne disciplines en medewerkers zoals

- Financiën: Arnold Jan Zijlstra en Koos van der Heiden
- Communicatie: Lydia Hoekstra
- Onderwijshuisvesting: Wim Luigjes en Sytze Nauta
- Infrastructuur en gebouwen/ beheer: Simon Hulshoff
- Adviseur ruimtelijke ordening: Liesbeth de Vries en Jasper Venema
- Wonen en grondzaken: Ted Rijpkema en Aukje van der Galien
- Adviseur sport: Berry Waninge
- Stedenbouw: Mark Disco

Niet alle medewerkers zijn in dezelfde mate betrokken bij de totstandkoming van de dit rapport. Daar waar nodig is expertise gevraagd.

Daarnaast heeft er overleg plaatsgevonden met diverse externe partijen zoals:

- Schoolbesturen/vertegenwoordigers basisscholen ‘It Twaspan’ en ‘De Reinbôge’
- Vertegenwoordigers kinderopvang TIKO
- Annet de Rooij – De Mevrouwen
- Initiatiefgroep bestaande uit
 - o Onafhankelijk voorzitter Harm Dijkstra
 - o Vertegenwoordigers dorpshuis “’t Jister”
 - o Vertegenwoordigers VVT
 - o Dorpsbelangen Twijzelerheide
- Betrokken bewoners/ omwonenden

Annet de Rooij van De Mevrouwen heeft in opdracht van de gemeente Achtkarspelen de opdracht uitgevoerd om een ruimtelijk functioneel programma van eisen (PvE) op te stellen voor de basisscholen en de kinderopvang. Gezien de overlap tussen de opdracht van De Mevrouwen en de opdracht voor een

second opinion is hierin gedeeltelijk samen opgetrokken en heeft er afstemming plaatsgevonden. De resultaten van het functioneel programma van Eisen zijn overgenomen in dit rapport.

2. Mogelijke varianten

2.1. Deelnemende partijen/functies

Ten tijde van het haalbaarheidsonderzoek door de initiatiefgroep waren de volgende voorzieningen in beeld om opgenomen te worden in een MFA: Basisschool 'De Reinbôge' (Noventa), Basisschool 'It Twaspan' (Roobol), peuterspeelzaalwerk/kinderopvang TIKO, gymzaal (gemeente), dorps huis 'De Jister', jeugdhonk, ijsbaan en voetbalvereniging VVT. Na afronding van het haalbaarheidsrapport heeft de ijsbaanvereniging zich teruggetrokken. Alleen als een eventueel MFA in de directe omgeving van de ijsbaan gesitueerd wordt zou de ijsbaanvereniging nog weer kunnen aanhaken. In dit onderzoek wordt die functie niet meer betrokken.

2.2. Mogelijke varianten

In de motie van de raad wordt verzocht om verschillende varianten van samengaan van partijen te beschouwen. Uit de gesprekken met de vertegenwoordigers van de partijen blijkt dat partijen verschillende varianten zien.

De meest vergaande variant van samenvoeging en samenwerking is het realiseren van een MFA. Op die wijze zijn de kind-, sociale en sportfuncties op één locatie gebundeld.

Dit is dan ook variant 1: nieuwbouw multifunctionele accommodatie (MFA) (basisscholen, kinderopvang, gymzaal, dorps huis, jeugdhonk en voetbalvereniging).

Als blijkt dat de variant van een MFA niet tot de mogelijkheden behoort – om welke reden dan ook – zijn er verschillende andere clusterings van voorzieningen besproken:

Variant 2: nieuwbouw integraal kind centrum (IKC) (basisscholen, kinderopvang, gymzaal) en nieuwbouw accommodatie voetbalvereniging (inclusief dorps huis en jeugdhonk).

Variant 3: nieuwbouw integraal kind centrum (IKC+) (basisscholen, kinderopvang, gymzaal, dorps huis en jeugdhonk) en nieuwbouw accommodatie voetbalvereniging.

Variant 4: nieuwbouw integraal kind centrum (basisscholen, kinderopvang, gymzaal) en nieuwbouw accommodatie voetbalvereniging. Dorps huis en jeugdhonk blijven op dezelfde plek.

Variant 5: nieuwbouw integraal kind centrum (basisscholen en kinderopvang) en nieuwbouw accommodatie voetbalvereniging, dorps huis, jeugdhonk en gymzaal.

In deze varianten zijn twee voorzieningen opvallend:

1. **De gymzaal.** In alle varianten wordt uitgegaan van nieuwbouw van de gymzaal. Daarbij wordt er ook uitgegaan dat deze gekoppeld is aan het IKC, met uitzondering van variant 5. De koppeling lijkt logisch doordat met name het IKC-gebruik maakt van deze voorziening. Enerzijds als gymzaal, maar door de koppeling ook als speelzaal voor de peuters en onderbouwklassen. Dat brengt een ruimtebesparing met zich mee. De scholen denken daarmee de gymzaal elke dag overdag te gebruiken. In de avonduren kan de gymzaal voor andere doeleinden gebruikt worden. Bijvoorbeeld als sportzaal voor sportverenigingen in het dorp en bij clustering met het dorps huis als grote evenementenruimte. Voor de afmetingen is niet uitgegaan van minimale afmetingen, maar van de aanbevolen afmeting van 14 x 26 meter (KVLO, 2019). Deze afmeting biedt de mogelijkheid tot beoefenen van sporten als volleybal en badminton.
2. **Het dorps huis.** Het dorps huis/jeugdhonk komt in verschillende clusterings voor, op verschillende locaties. Daarbij is het belangrijk welke functie het dorps huis in de toekomst gaat vervullen. Het

huidige bestuur van het dorps huis spreekt zich vooralsnog alleen uit voor een MFA. Komt dat er niet dan gaat het de andere varianten overwegen. In dit onderzoek zijn wel alle mogelijkheden in beeld gebracht, zodat de consequenties van een keuze wel helder in beeld gebracht zijn.

De varianten zijn schematisch nog in tabel 1 weergegeven.

Tabel 1: Schematische weergave varianten. *N.B.: Dorps huis en Jeugd honk blijven in huidige accommodatie.

Varianten	Locatie 'Grutte Fjild'	Locatie sportvelden
#1		MFA
#2	Scholen, TIKO, Gymzaal	VVT, Dorps huis, Jeugd honk
#3	Scholen, TIKO, Gymzaal, Dorps huis, Jeugd honk	VVT
#4*	Scholen, TIKO, Gymzaal	VVT
#5	Scholen, TIKO	VVT, Dorps huis, Jeugd honk, Gymzaal

3. Ruimtegebruik

3.1. Huidig ruimtegebruik

De partijen hebben in 2020 deelgenomen aan het eerste haalbaarheidsonderzoek. Destijds is onderzocht wat het huidige ruimtegebruik is. In tabel 2 is het (totale) huidige ruimtegebruik van alle voorzieningen in m² bruto vloer oppervlak (bvo) gepresenteerd. Het weergegeven ruimtegebruik van het dorps huis is inclusief de oppervlakte van het jeugd honk.

Tabel 2: Huidig ruimtegebruik (Weusthuis, 2020).

Huidig ruimtegebruik	
Voorziening	m ² bvo
Basisschool 'De Reinbôge' (Noventa)	1295
Basisschool 'It Twaspan' (Robool)	675
Kinderopvang 'It Boarterhûske'	150
Dorps huis 'De Jister' (inclusief Jeugd honk)	720
Voetbalvereniging Twijzelerheide (VVT)	588
Gymzaal Twijzelerheide	431
Totaal	3859

3.2. Toekomstig ruimtegebruik

Op basis van gesprekken met vertegenwoordigers van de betrokken partijen is het toekomstig ruimtelijk programma van eisen opgesteld. Dit ruimtelijk programma van eisen varieert per variant. In bijlage 2 is per variant een tabel weergegeven wat het ruimtelijk functioneel programma van eisen is. In tabel 3 is het overzicht van de vijf varianten weergegeven in bruto vloeroppervlakte.

Kengetallen en normen van bijvoorbeeld de huisvestingsverordening voor de scholen en de normen en richtlijnen met betrekking tot voetbalaccommodaties vanuit de KNVB dienen hiervoor als basis. Met deze normen als startpunt zijn gesprekken gevoerd met de betrokken partijen.

Op basis van onderzoek van De Mevrouwen is een ruimtelijk functioneel programma van eisen opgesteld voor de beide basisscholen en de kinderopvang. Bij het opstellen van het programma van eisen is uitvoerig aandacht besteed aan het optimaliseren van het ruimtegebruik zodat, indien mogelijk, ruimtes voor meerdere doeleinden gebruikt kunnen worden.

Tabel 3: Toekomstig ruimtegebruik varianten 1 t/m 5).

Ruimtegebruik / PvE	
Variant #	m ² bvo
Variant 1	2.407
Variant 2	2.707
Variant 3	2.601
Variant 4	2.206
Variant 5	2.407

3.2.1 Ruimtelijk PvE – variant 1

Variant 1 gaat uit van nieuwbouw van een multifunctionele accommodatie (MFA) (basisscholen, kinderopvang, gymzaal, dorps huis, jeugd honk en voetbalvereniging).

Binnen deze variant zullen alle voorzieningen huisvesting krijgen onder één dak, in een nieuw te realiseren MFA. In totaal is het benodigde bruto vloeroppervlak 2.407 m². In een MFA kunnen meerdere functies gecombineerd worden. Zo wordt er veel ruimte bespaard door de gymzaal ook te bouwen voor maatschappelijke activiteiten, georganiseerd door het dorps huis. Daarnaast kan door de kantine te

vergroten en anders in te richten deze zowel gebruikt worden door de voetbalvereniging en het dorps huis. Dit geldt ook voor de bestuur-/vergaderkamers.

Zoals eerder benoemd heeft De Mevrouwen onderzoek gedaan naar het PvE voor de scholen en de kinderopvang. Hierbij is vastgesteld dat deze voorzieningen meerdere faciliteiten en ruimtes kunnen 'delen' voor gezamenlijk gebruik, wat het totale ruimtegebruik in m² bvo doet afnemen. Dit laatste is overigens voor alle vijf de varianten die binnen dit rapport beschouwd worden hetzelfde. In bijlage 3 is het ruimtegebruik verder gespecificeerd.

3.2.2 Ruimtelijk PvE – variant 2

Variant 2 omvat het realiseren van twee gebouwen, namelijk een integraal kind centrum + gymzaal en een accommodatie waarin de voetbalvereniging, het dorps huis en het jeugdhonk zich kunnen huisvesten. Het totale ruimtegebruik bij deze variant is aanzienlijk hoger dan bij variant 1. De voornaamste reden hiervoor is dat de gymzaal niet kan worden ingezet voor maatschappelijke activiteiten van het dorps huis omdat deze op twee verschillende locaties zijn gehuisvest. Een ander nadeel ten opzichte van de eerste variant is dat bij drukte de voetbalvereniging en de gymzaal niet gebruik kunnen maken van elkaars kleedkamers.

3.2.3 Ruimtelijk PvE – variant 3

Binnen deze variant zullen opnieuw twee gebouwen gerealiseerd gaan worden. Het verschil ten opzichte van de vorige variant is dat het dorps huis en het jeugdhonk niet zullen worden gehuisvest binnen de accommodatie van de voetbalvereniging maar bij de scholen en de kinderopvang. Hierdoor ontstaat er een situatie waarin een integraal kind centrum + (IKC+) en ook een nieuwe accommodatie voor VVT worden gerealiseerd.

3.2.4 Ruimtelijk PvE – variant 4

De volgende variant welke beschouwd wordt is variant 4. Het verschil van deze variant ten opzichte van de vorige is dat het dorps huis en het jeugdhonk niet participeren in het proces. Het dorps huis blijft dan gehuisvest in de huidige accommodatie. In deze situatie zal er een IKC gerealiseerd worden inclusief gymzaal. Daarnaast zal de voetbalvereniging nieuw gaan bouwen.

Zoals te zien in de tabel vraagt deze variant het minste ruimtegebruik. De reden hiervoor is dat de kantine van VVT niet vergroot hoeft te worden om ook het dorps huis te kunnen huisvesten en dat er maar één vergaderkamer gerealiseerd hoeft te worden. Echter, zoals eerder gezegd huisvest deze variant dan ook twee voorzieningen minder.

3.2.5 Ruimtelijk PvE – variant 5

Variant 5 is de laatste variant die wordt beschouwd. Het verschil van deze variant ten opzichte van de vorige varianten is dat het IKC en de gymzaal losgekoppeld zijn. Het dorps huis en jeugdhonk participeren wel in dit proces. In deze situatie zal er een IKC gerealiseerd worden. Daarnaast zal de voetbalvereniging nieuw gaan bouwen. Op de locatie voetbalvelden zullen binnen de accommodatie ook het dorps huis, het jeugdhonk en de gymzaal worden gehuisvest.

De implicatie voor de scholen binnen deze variant is dat de gymzaal niet gebruikt kan worden als speellokaal. Dit heeft gevolgen voor het programma van eisen van de scholen. Binnen het onderzoek van De Mevrouwen is uitgegaan van een koppeling van de gymzaal aan de scholen. Welke praktische implicaties het loskoppelen van de voorzieningen heeft voor de ruimte indeling van de scholen is niet onderzocht. Een speellokaal inclusief bergingen neemt +/- 92 m² nvo in beslag. Realisatie van een speellokaal zal er dus voor zorgen dat óf het ruimtegebruik toeneemt, óf andere voorzieningen binnen de scholen moeten worden verkleind dan wel verwijderd. Wanneer uit dit onderzoek naar voren komt dat variant 5 als beste optie wordt beschouwd zal dit nader onderzocht moeten worden. Tevens zorgt het loskoppelen van gymzaal en scholen ervoor dat klassen een bepaalde afstand moeten wandelen om bij de gymzaal te komen. Dit kan ook als nadeel worden gezien vanuit het perspectief van de basisscholen.

4. Investeringslasten

4.1. Kostenkengetallen en marktomstandigheden

In deze paragraaf wordt ingegaan op de kostenkengetallen welke gebruikt worden om tot een schatting voor een investeringsbedrag (per voorziening) te komen. Hierbij wordt ook aangegeven wat de bron van deze getallen is. De kostenkengetallen zijn de investeringskosten per m² bruto vloeroppervlak (bvo), inclusief btw. Het bruto vloeroppervlak is de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek. De nette vloeroppervlakte is het oppervlakte dat effectief gebruikt kan worden. Meer informatie over hoe bruto vloeroppervlakte gemeten wordt staat in de NEN-norm 2580.

Scholen

Voor de nieuwbouw van de scholen wordt uitgegaan van de normeringen vanuit de VNG. Hierbij is prijspeil 2022 aangehouden. In tabel 4 is de berekening weergegeven:

Tabel 4: Berekening normbedrag basisscholen.

Vast bedrag (350 m ²)	€ 1.338.114,-
Per extra m ²	€ 2.290
Ruimtebehoefte (genormeerd)	180 leerlingen x 5,03 m ² (per leerling) + 200 m ² (vaste voet) = 1.105 m²
Totale investering	€1.338.114 + (1.105-350) x € 2.290 = € 3.067.064,-
Investering per m ²	= € 2.776

Overige voorzieningen

De kostenkengetallen voor de overige voorzieningen komen uit ramingen van plannen van multifunctionele centra (MFC) in nabijgelegen dorpen welke (relatief) recent zijn opgesteld. De overige getallen komen uit het haalbaarheidsonderzoek van Weusthuis welke in 2020 is opgeleverd.

Gezien de marktomstandigheden gaan we in de rest van het onderzoek telkens uit van de bron welke de hoogste investeringslast benoemt. Budgetoverzichten van een van de hierboven bedoelde MFC's laat echter zien dat opgestelde ramingen een aanzienlijk te lage investeringslast benoemen. Dit heeft logischerwijs met de huidige marktomstandigheden, waarin arbeid en materiaal schaars en dus kostbaar zijn, te maken. Gegeven de marktomstandigheden en daarbij behorende risico's richting de toekomst wordt er een (ruime) post onvoorzien opgenomen en wordt er later in dit rapport een gevoeligheidsanalyse gepresenteerd welke het effect van stijgende kosten weergeeft.

Tabel 5: Verzameling van kostenkengetallen.

Voorzienig/Bron	Rapport Weusthuis	MFC	MFC
Kinderopvang	€ 1.860	€ 2.100	€ 2.100
Dorpshuis	€ 2.009		€ 2.273
Gymzaal	€ 2.158		€ 1.612
Voetbalvereniging	€ 2.009	€ 1.950	

Bijkomende kosten en onvoorzien

Om een zo compleet mogelijk beeld van de investeringen te schetsen in dit haalbaarheidsonderzoek zijn een aantal aanvullende posten opgenomen. De hoogte of omvang van de posten is gebaseerd op beschikbare data van de werkmaatschappij 8KTD van vergelijkbare projecten.

Ten eerste wordt rekening gehouden met voorbereidingskosten. De verwachte kosten hiervoor worden ingeschat op 5% van de initiële investeringslast. Ten tweede wordt een post opgenomen voor het betalen van leges op basis van de legesverordening van de gemeente Achtkarspelen. Ten derde wordt 1% van het totale investeringsbedrag per variant meegenomen voor nazorg. Tot slot nemen we een post van 10% van het totale investeringsbedrag op voor onvoorziene kosten. Hiermee wordt het risico van stijgende bouwkosten (deels) opgevangen.

4.2. Investeringslasten - buitenruimte

In deze paragraaf worden de buitenruimtes en de daarmee gemoeide investeringen behandeld. Deze paragraaf is samengesteld op basis van het onderzoek van de Mevrouwen en het rapport van Weusthuis.

Er is een aantal aannames gedaan die hebben geleid tot onderstaande investeringsbedragen. Zo is 'Groen overig' qua hoeveelheid m² verminderd met het onverharde deel van de speelpleinen die waren opgenomen in het ruimtegebruik in het rapport van de Mevrouwen. Alle kostenkengetallen, welke in de 4^e kolom van tabel 6 zijn gepresenteerd, komen uit het rapport van Weusthuis.

In dit haalbaarheidsonderzoek wordt uitgegaan van het feit dat de gemeente Achtkarspelen voor 100% de kosten draagt voor de investeringen in de buitenruimte. Enkel wanneer er een MFA wordt gerealiseerd op de locatie van de voetbalvelden dient er geïnvesteerd te worden in de aanleg van een nieuw kunstgrasveld.

Tot slot zit er in de investeringsbijdrage vanuit de gemeente (op basis van de normen van de VNG) al een bijdrage/budget voor de inrichting van de buitenruimte. Om deze reden wordt de investeringslast verminderd met investeringen in de schoolpleinen en de aan de scholen gealloceerde parkeerplaatsen (18 reguliere + 1 mindervalide parkeerplekken).

Tabel 6: Investeringslasten - buitenruimte

	Hoeveelheid	m ²	Prijs (per eenheid)	Investering
Ontsluiting (voet/fietspad)	600	1	€ 65	€ 39.000
Aanvullend parkeren	28	20	€ 60	€ 33.600
Aanvullend parkeren (mindervalide)	2	25	€ 60	€ 3.000
Plein opvang	100	1	€ 100	€ 10.000
<u>Plein basisscholen verhard</u>				
Reinbôge	680	1	€ 100	€ 68.000
it Twaspan	220	1	€ 100	€ 22.000
<u>Plein basisscholen onverhard</u>				
Reinbôge	1360	1	€ 5	€ 6.800
it Twaspan	440	1	€ 5	€ 2.200
Groen overig	6950	1	€ 5	€ 34.750
Buiten spelen / speeltuin	1750	1	€ 43	€ 75.005
Kunstgrasveld VVT incl. verlichting	1	1	€ 450.000	€ 450.000
Totale investeringslast buitenruimte (variant 1)				€ 744.355
Totale investeringslast buitenruimte (variant 2 t/m variant 5)				€ 294.355
Totale aanvullende investeringslast buitenruimte (variant 1)				€ 612.255
Totale aanvullende investeringslast buitenruimte (variant 2 t/m variant 5)				€ 162.255

4.3. Investeringslasten - varianten

In tabel 7 wordt per variant op basis van de kengetallen zoals beschreven in de paragrafen 4.1 en 4.2 weergegeven wat de geschatte totale investeringen zullen zijn. Dit is dus inclusief de investeringslast in de buitenruimte.

Tabel 6: Investeringslasten – buitenruimte.

Variant #	Investeringskosten (afgerond op € 1.000, -)
Variant 1	€ 7.528.000
Variant 2	€ 7.800.000
Variant 3	€ 7.533.000
Variant 4	€ 6.500.000
Variant 5	€ 7.000.000

In bijlage 4 worden de investeringslasten per variant nader toegelicht.

4.4. Boekwaarden

Op sommige vrijkomende objecten die betrokken zijn bij dit project rusten nog boekwaarden. Beleid is dat deze boekwaarden worden afgeboekt ten laste van het project. De afboeking vindt plaats tot de waarde die het object heeft in vrije markt, blijkend uit een taxatie.

5. Dekking

In dit hoofdstuk wordt weergegeven hoe de investeringskosten zoals berekend in het vorige hoofdstuk gedekt worden. Hieruit blijkt welke investering de gemeente Achtkarspelen op basis van haar beleid en de opgestelde uitgangspunten voor haar rekening neemt en wat de bijdrage van de afzonderlijke partijen is/zal moeten zijn.

Daarnaast wordt onderzocht welke subsidie mogelijkheden er zijn, wordt de bijdrage van andere overheden onderzocht en wordt ingegaan op mogelijke opbrengsten uit de verkoop/exploitatie van achter te laten locaties.

5.1. Dekking investeringskosten

Onderwijshuisvesting

De gemeente heeft op basis van de onderwijswetgeving de verplichting te voorzien in de huisvesting van scholen. Op basis van de huisvestingsverordening vergoedt de gemeente volgens de VNG-normen. Zowel wat ruimtebeslag betreft als wat normkosten betreft. Het programma van eisen, opgesteld door de Mevrouwen, heeft een ruimtegebruik dat 9m² hoger is dan wat de gemeente Achtkarspelen volgens de VNG-normen zou dekken. Gezien de beperkte toename gaan we er in dit rapport er van uit dat de gemeente Achtkarspelen de totale investeringslasten dekt. Normaal gesproken zijn op basis van het beleid aanvullende lasten voor rekening van de onderwijsinstanties.

Sport

De huidige gymzaal is nog niet afgeschreven. In 2031 is dit het geval. Dan nog is niet zeker of deze vervangen gaat worden. In dit onderzoek wordt er echter vanuit gegaan dat de gemeente deze gymzaal nieuw bouwt. Voor de langere termijn biedt dat de meeste voordelen. Een gedeelte van de stichtingskosten ten behoeve van het onderwijs hoeft dan niet gemaakt te worden.

Voor de voetbalvereniging is het beleid dat de gemeente tot 50% van de kosten bijdraagt van de kleedaccommodatie (nieuwbouw, uitbreiding of renovatie). Dit is mede afhankelijk van de mate van inbreng aan zelfwerkzaamheid en geldt alleen voor de volgende onderdelen: CV-ketel, elektra, dakbedekking, hemelwaterafvoer, goten en boeidelen, buitenkozijnen.

Voor het overige deel is de voetbalvereniging zelf verantwoordelijk. In dit rapport worden de volledige kosten van de kleedaccommodaties toegerekend aan de gemeente.

Dorpshuis en Jeugdhonk

Voor dorpshuizen heeft de gemeente geen specifiek beleid. Volledige nieuwbouw komt sporadisch voor. In de gevallen dat er een MFC/MFA is gebouwd heeft de gemeente alle kosten gedragen (Surhuisterveen). Dat geldt ook voor de dorpshuizen die zijn aangebouwd aan de gymzalen, zoals Twijzel, Boelenslaan en Surhuizum.

Het dorpshuisbestuur Het Jister gaat er dan ook vanuit dat ook in dit geval de gemeente deze kosten draagt, in welke variant dan ook. Het bestuur is wel bereid te financieren door middel van een lening. Dit geld komt dan vrij uit de verkoop van het huidige gebouw met ondergrond. Het dorpshuis met ondergrond is in eigendom van de stichting.

Marktpartijen

De investeringslasten ten behoeve van het integreren van marktpartijen, in dit geval TIKO, in een nieuwe accommodatie (dan wel MFA, dan wel IKC) worden doorberekend aan de marktpartij(en) via de

huurbetalingen. Nadeel van deze constructie is wel dat het financiële risico bij de gemeente ligt bij eventuele leegstand.

5.2. Dekkingsplan

In tabel 7 is per variant het dekkingsplan weergegeven. Een dekkingsplan waarbij per functie de investering wordt toegedacht.

Tabel7: Dekkingsplan.

	m ² nvo	m ² bvo	Totaal	Gemeente	TIKO	VVT	DH	JH
Variant 1	1889	2407	€ 7.528.000	€ 6.043.000	€ 484.000	€ 376.000	€ 549.000	€ 76.000
Variant 2	2139	2707	€ 7.800.000	€ 5.516.000	€ 484.000	€ 376.000	€ 1.349.000	€ 76.000
Variant 3	2051	2602	€ 7.533.000	€ 5.516.000	€ 484.000	€ 501.000	€ 957.000	€ 76.000
Variant 4	1722	2207	€ 6.500.000	€ 5.896.000	€ 517.000	€ 535.000		
Variant 5	1889	2407	€ 7.000.000	€ 5.564.000	€ 484.000	€ 376.000	€ 501.000	€ 76.000

Zoals in tabel 7 valt af te lezen varieert de totale verwachte dekkingslast tussen de € 6.500.000 en € 7.800.000.

€ 5.500.000 en € 6.000.000 kan direct toegerekend worden aan de gemeente, dat betreffen de kosten voor de scholen, de gymzaal en de basisvoorziening voetbal. Over de verdeling van de andere lasten is geen volledige overeenstemming. Met name niet over de te dragen kosten voor de bouw van het dorps huis en het jeugdhonk. Zoals onder 5.1 wordt gesteld gaat dorps huis 't Jister ervan uit dat de kosten voor het dorps huis en het jeugdhonk door de gemeente gedragen worden. De gemeenteraad moet daar nog een uitspraak over doen.

In de gemeentelijke begroting is reeds rekening gehouden met een investeringsbedrag van € 2.880.000. Een bedrag van € 2.830.000 voor de nieuwbouw van de scholen en een bedrag van € 50.000 beschikbaar gesteld voor nieuwbouw van VVT. In alle varianten zal er dus extra geld vrijgemaakt moeten worden in de gemeentelijke begroting.

In bijlage 5 is per variant het dekkingsplan weergegeven.

5.3. Verkenning subsidies

Een van de elementen uit de motie van de raad was om te onderzoeken welke subsidies beschikbaar zijn voor dit project. Katoele subsidies experts heeft hiervoor een QuickScan gemaakt. Het rapport hierover is als bijlage 6 opgenomen.

Het onderzoek heeft twee concrete subsidieregelingen opgeleverd, waarin over contante subsidie bedragen beschikt kunnen worden welke groter zijn dan €50.000,--. Met als doel dat de indien- en beheerskosten van de subsidieregeling in verhouding staan met de subsidie opbrengsten.

De eerste regeling die in dit rapport is weergegeven is de Leader subsidieregeling: Noordoost Fryslân. Deze kan door de gemeente zelfstandig worden aangevraagd. Het is realistisch om het maximale subsidiebedrag in te dienen van €150.000,-- aangezien er een goede aansluiting is bij alle drie de LOS doelen: 1) versterking van de sociale cohesie 2) stimulering van de zelfsturing van dorpen 3) stimuleren van sociaal ondernemerschap.

Het project is dan ook Leaderwaardig te benoemen. Waarbij opgemerkt moet worden, dat in de Provincie Friesland, de gemeenten benaderd worden, inzake cofinanciering gerelateerd aan het provinciale deel van deze plattelands ontwikkelingsprogramma. Dit kan oplopen tot een 1/3 deel van de toe te kennen subsidie. De financiering van dit programma is 50% Europees en 50% Provinciaal.

De tweede regeling die in dit rapport is weergegeven is de BOSA-regeling en kan aangevraagd worden door de betreffende sportverenigingen, mits er geen sprake is van een winst oogmerk. Als een aanvrager

recht heeft op btw-aftrek voor de opgevoerde kosten, dan komen deze kosten niet in aanmerking voor subsidie.

Als derde optie wordt in het rapport weergegeven om de stichting waarborgfonds van de sport toe te gaan passen. Het doel van de Stichting Waarborgfonds Sport (SWS) is het bevorderen van de bouw, aanleg, uitbreiding, renovatie of aankoop van sportaccommodaties. Hiertoe verleent zij borgstellingen aan kredietverschaffers die leningen verstrekken aan sportorganisaties die sportaccommodaties bouwen, aanleggen, uitbreiden, renoveren of aankopen. Gezien de huidige oplopende rentestanden is het waarborgfonds voor de sport het overwegen waard, om te bekijken of het toegepast kan worden.

Tevens zijn onderzocht de Regio Deal Noordoost Fryslân en het Iepen Mienskip fonds Fryslân. In beide regelingen zijn het aantal aanknopingspunten te beperkt in relatie tot de absolute hoogte van de investeringsbegroting. Lokale initiatieven die buiten het MFC project vallen of uiteindelijk wel een onderdeel worden van dit gezamenlijke MFC project kunnen hier beter een vervolg onderzoek op verrichten. Als duidelijk is wat de exacte uitkomst is van de toekomstige MFC Twijzelerheide.

5.4. Opbrengstpotentie bestaande locaties

De vraag over de opbrengstpotenties van de achter te laten locaties is ook in het kader van het rapport Weusthuis onderzocht. Maar deze zijn in het kader van het toenmalige besluit niet meegewogen. Dit onder andere niet omdat er per locatie aannames worden gedaan. Per locatie kunnen er verschillende varianten uitgewerkt worden. Voor iedere locatie kunnen er daarom bij voorbaat al discussies ontstaan.

Belangrijk uitgangspunt is echter dat het financieel technisch op basis van de BBV-regels niet toegestaan is toekomstig te verwachten opbrengsten al als dekkingsmiddel in te zetten. De risico's voor het niet doorgaan van die opbrengsten zijn namelijk nog te groot. Niet helder is namelijk wat het programma voor die locaties is en of die locaties ook daadwerkelijk verkocht worden.

Het rapport Weusthuis geeft weliswaar voldoende aanknopingspunten om de verwachte opbrengsten te benoemen, maar hieraan kunnen dus geen conclusies worden verbonden voor wat betreft dekkingsmiddelen en deze hebben derhalve geen invloed op de financiële haalbaarheid van de plannen. Enkel zegt het iets over de toekomstige financiële positie van de gemeente als het deze locaties kan verkopen/ontwikkelen. Ook nu worden deze potentiële opbrengsten dus niet benoemd als dekkingsmiddel.

6. Eigendom, beheer en exploitatie

In dit deel wordt beschreven hoe het toekomstig eigendom, exploitatie en beheer vorm kan worden gegeven. Op het moment dat de haalbaarheid is aangetoond, wordt dit deel verder uitgewerkt in de plandefinitiefase. De afspraken over het eigendom, beheer en exploitatie zijn van wezenlijk belang voor het vervolg van de realisatie van een MFA

6.1. Eigendom

Veelal zal de toekomstig eigenaar ook de zogenaamde ‘bouwheer’ zijn. Deze draagt de kosten en het risico voor het proces en de realisatie van het gebouw. Daarnaast is de eigenaar verantwoordelijk voor een belangrijk gedeelte van het beheer, namelijk het technisch beheer.

De kapitaalslasten van het gebouw (afschrijving en rente) berusten bij de eigenaar van het gebouw. De kapitaalslasten worden opgenomen in de begroting van de eigenaar. In het voorgaande hoofdstuk is toegelicht voor welke investeringskosten de gemeente in principe verantwoordelijk is en voor welke investeringskosten de deelnemende partijen. Deze laatste investeringskosten kunnen eenmalige bijdragen zijn, maar kunnen ook jaarlijks door middel van huurpenningen gedekt worden. Het risico dat partijen op enig moment ophouden te bestaan en geen huurpenningen meer bijdragen berust dan bij de eigenaar.

6.2. Beheer

Het technisch beheer van een MFA berust ook veelal bij de eigenaar van het gebouw. Hiermee wordt bedoeld op het groot onderhoud aan het gebouw, inclusief het onderhoud en de vervanging van de technische installaties omdat die veelal voor het gehele gebouw worden gerealiseerd. Het dagelijks onderhoud berust bij de gebruikers van het gebouw, zoals vervanging van lampen en het ontstoppen van afvoeren.

Het facilitair en programmabeheer ligt veelal bij de gebruikers van het gebouw. Dit heeft directe relatie met het gebruik van het gebouw. Dit betreft onder andere schoonmaakkosten, energiekosten en administratiekosten.

6.3. Exploitatie

De afspraken over de exploitatie van een MFA worden vastgelegd in een overeenkomst met bijbehorende bijlagen. Veelal door middel van ingebruikgevingsovereenkomsten (scholen) en/of huurovereenkomsten (private partijen, dorpshuizen en sportverenigingen). Daarbij is het de bedoeling dat de eigenaar de kapitaalslasten en de technische beheerlasten terugverdiend waarvoor de andere partijen op basis van het voorgaande hoofdstuk verantwoordelijk zijn.

Naast de hierboven beschreven afschrijvingslasten en rente in verband met de investeringskosten voor de bouw en eventuele afboekingen in de gemeentelijke begroting vanwege geldende boekwaarden zorgt de bouw van een MFA en het gebruik daarvan ook voor verschillende andere vormen van exploitatielasten.

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op welke manier en door wie deze exploitatielasten gedragen worden. In deze paragraaf wordt kort uiteengezet welke exploitatielasten op voorhand al kunnen worden geïdentificeerd. Naast die exploitatielasten kunnen er overige uitgaven zijn welke gemoeid zijn met de exploitatie van het MFA, welke in dit stadium niet zijn geïdentificeerd.

Afschrijving en rente

Afschrijvingen en rentes zijn een bijzondere vorm van lasten. Feitelijk gezien vormen dit geen exploitatielasten maar zijn dit dekkingen voor de investeringskosten. De hoogte van deze bedragen is afhankelijk van de hoogte van de investering welke is gefinancierd met vreemd vermogen. Tevens is

het type aflossing van belang. Er is uitgegaan van een lineaire afschrijvingsperiode van 40 jaar en een jaarlijkse rente van 0.5%.

Verzekeringen

Er zijn verschillende type verzekeringen. Er zijn verzekeringen welke collectief worden geregeld in een MFA, zoals een opstalverzekering. Tevens zijn er verzekeringen die individueel, per gebruiker, dienen te worden geregeld. Een voorbeeld hiervan is de inboedelverzekering.

Heffingen/ belastingen

Verschillende vormen van heffingen en belastingen vormen een onderdeel van de exploitatielasten, zoals rioleringskosten, waterschapslasten, gebruikersdeel Woz. De heffingen die betrekking hebben op het eigendom komen bij de eigenaar terecht, de heffingen die met het gebruik te maken hebben bij de gebruikers.

Onderhoud

Onderhoud kan worden onderverdeeld in groot onderhoud en klein/dagelijks onderhoud. Groot onderhoud is de verantwoordelijkheid van de beheerder/eigenaar van het gebouw. De kosten worden doorberekend aan alle gebruikers. Onderwijs ontvangt van het ministerie de materiële instandhoudingsbijdrage hiervoor, deze kan worden doorgesluisd naar de eigenaar van het gebouw. Bij de andere partners zal dit verwerkt worden in de huur.

Klein- of dagelijks onderhoud is de verantwoording van de gebruikers en wordt niet collectief georganiseerd. Belangrijk is om hier goede afspraken over te maken als het gaat om dagelijks onderhoud van de gezamenlijke, multifunctionele, ruimten (bv. vergaderkamers; toiletten).

Energie en water

Energiekosten vormen een belangrijke kostenpost binnen de exploitatie van bijvoorbeeld een MFA. Gezien het gezamenlijk ruimtegebruik en het (waarschijnlijk) ontbreken van individuele meters zullen hierover goede afspraken gemaakt moeten worden met de verschillende gebruikers. Hetzelfde geldt voor het waterverbruik. Uiteraard zal gestreefd worden naar een zoveel mogelijk zelfvoorzienend gebouw.

Schoonmaak- en afvalkosten

Kosten voor schoonmaak en het afvoeren van afval vormen een andere last binnen de exploitatie. Dit zal vermoedelijk gezamenlijk georganiseerd moeten gaan worden.

Beheer- en administratiekosten

Om alles in goede banen te leiden en de kosten en opbrengsten op de juiste manier te kunnen verdelen zal de MFA op een goede manier beheerd moeten worden en zullen er kosten worden gemaakt voor de (financiële) administratie. Het is mogelijk dat dit bij de gemeente Achtkarspelen terecht komt. Echter, de kosten hiervoor zullen worden verdeeld onder de gebruikers.

In onderstaande tabel 8 wordt een exploitatieoverzicht getoond. Voor wat betreft de rente- en afschrijvingslasten zijn die ingevuld. Voor wat betreft de andere onderdelen zal dat nader moeten worden uitgewerkt als de keuze gemaakt is. Het principe is dat dat gedeelte van de exploitatie zichzelf bedruipt. Die exploitatielasten zijn naar verwachting niet hoger zijn als de huidige exploitatielasten bij elkaar opgeteld.

	Gemeente	Scholen	TIKO	VVT	DH	JH	Totaal
Variant 1	€ 181.303	0	€ 14.515	€ 11.285	€ 16.459	€ 2.281	€ 225.844
Variant 2	€ 165.466	0	€ 14.515	€ 11.285	€ 40.457	€ 2.281	€ 234.005
Variant 3	€ 165.466	€ 0	€ 14.515	€ 15.017	€ 28.702	€ 2.281	€ 225.981
Variant 4	€ 176.892	€ 0	€ 15.517	€ 16.054			€ 208.463
Variant 5	€ 166.906	€ 0	€ 14.158	€ 11.008	€ 14.650	€ 2.224	€ 208.947
Verzekeringen	x		huur	huur	huur	huur	
Heffingen/belasting	x	x	huur	huur	huur	huur	
Onderhoud (groot)	x	Mi- vergoeding	huur	huur	huur	huur	
Onderhoud (klein)		x	x	x	x	x	
Energie en water		x	x	x	x	x	
Schoonmaak/afval		x	x	x	x	x	
Overige uitgaven			x	x	x	x	
Beheer/administratie			x	x	x	x	

Tabel 3: Exploitatielasten.

7. Locatiestudie & Draagvlak

Een van de redenen voor het college om af te zien van verder onderzoek naar een MFA is geweest dat er vanuit de omwonenden geen draagvlak is voor de gedachte locatie van het MFA. Dit hebben de omwonenden zowel mondeling als schriftelijk laten blijken. Geconstateerd is dat er door de Coronamaatregelen van destijds niet voldoende het gesprek is geweest met omwonenden en de overige inwoners van het dorp. De raad heeft in de motie opgeroepen dat gesprek nogmaals te voeren en het draagvlak te meten in de dorpen Twijzelerheide en Zwagerbosch.

Locatiestudie

Voor de verschillende varianten zijn er locatiestudies uitgevoerd. Het blijkt dat in het geval van variant 1 de ruimte gevonden moet worden op de oorspronkelijk gedachte locatie. Dat kan meer naar het oosten of het westen verschuiven, maar het blijft wel gesitueerd op het sportpark.

Voor de herbouw van de scholen zijn drie verschillende locaties beoordeeld, allemaal liggend rondom het evenemententerrein nabij de huidige scholen. Op basis van een aantal criteria blijken daarbij twee varianten de voorkeur te hebben, locatie op de plek van de huidige gymzaal of de locatie van It Twaspan. De locatie van de Reinbôge is minder geschikt.

Massastudie

Om iets meer gevoel te krijgen voor de omvang van het gebouw (de gebouwen) zijn voor de locaties massastudies gemaakt voor de verschillende varianten. Deze zijn in bijlage 7 weergegeven. Figuur 1 laat zien hoe een MFA op de locatie sportvelden kan worden gesitueerd, figuur 2 de grootste variant (IKC+) op de locatie Grutte fjild.

Figuur 1: MFA sportveld.



Figuur 2; IKC+ Grutte Fjild.



Draagvlakmeting

In het Plan van Aanpak second opinion haalbaarheid MFA Twijzelerheide is als onderdeel 6 opgenomen de locatiestudie MFA: “afhankelijk van uitkomsten de mogelijke varianten voor de locatie benoemen en draagvlak in omgeving meten.”

Parallel naast het haalbaarheidsonderzoek naar het MFA Twijzelerheide loopt ook het spoor van de scholen naar nieuwbouw. Deze twee onderzoeken komen samen daar waar het gaat om ruimtegebruik en locatiekeuzes. Het onderzoek naar het MFA richt zich op de locatie sportvelden, het onderzoek naar de scholen op de twee huidige schoollocaties en het gebied naast de sportzaal. Het draagvlak van deze locaties moet worden gemeten.

Belangrijk uitgangspunt bij de twee trajecten is dat er geen tweespalt in het dorp gaat ontstaan. De totstandkoming van een MFA moet juist verbinden. Als er grote groepen inwoners tegen een MFA zijn of - met name – tegen de locatie van een MFA zijn en dit leidt tot grote controverses binnen het dorp, dan is de vraag gerechtvaardigd of een MFA uiteindelijk zijn doel wel bereikt: verbinding binnen het dorp, gericht op een duurzame toekomst voor onderwijs, sport en cultuur in Twijzelerheide.

In het oorspronkelijke traject is gebleken dat de tweespalt dreigde te ontstaan. Deze second opinion is erop gericht het gesprek over de wens van een MFA aan te gaan met iedereen in het dorp en om breed naar de toekomst van het dorp te kijken. Wat is het beste voor het dorp volgens de inwoners van het dorp?

Is dat een voortzetting van de huidige situatie? Dus scholen (IKC), dorpshuisfunctie (sociaal-cultureel) en sport op de of nabij de huidige locaties en los van elkaar? Is dat een bundeling van enkele functies? IKC en/of dorpshuisfunctie samen? Sport en dorpshuis samen? Hoe valt de sportzaal daarin? Is dat een volledige bundeling van functies? Dus een volledig MFA waarin alle functies op een locatie komen?

De dialoog/ het gesprek

Wij hebben het draagvlak proberen te meten door middel van het voeren van twee informatiebijeenkomsten op 6 april 2022 en 13 april 2022.

Het draagvlak voor een locatie treft in beginsel de omwonenden van een locatie. Daarom is op 6 april 2022 in eerste instantie het gesprek aangegaan met de omwonenden van de locaties die onderzocht worden, dus omwonenden van de sportlocatie VVT alsook de omwonenden van it Grutte Fjild.

Het tweede gesprek heeft plaatsgevonden door middel van een bijeenkomst op 13 april 2022 voor het gehele dorp. In dat gesprek zullen dus ook inwoners van het dorp die niet direct ‘belast’ zijn met de hinder van een van de functies geïnformeerd worden en kunnen die hun standpunt en mening geven op de vraag wat naar hun mening het beste is voor het dorp.

De verslagen van beide bijeenkomsten zijn als bijlage 8 bij dit rapport opgenomen.

Uit deze twee informatiebijeenkomsten ontstaat het beeld dat het dorp de meerwaarde ziet in een bundeling van functies. In beginsel is de grote meerderheid voor een bundeling van alle functies, dus een volledige MFA. Ze zien in dat de realisatie van een MFA een eenmalige kans is dat zich nu voordoet. Op het moment dat die nu niet gerealiseerd wordt, zal het er niet meer van komen. De aanwezigen zien in een MFA vooral een meerwaarde vanwege de verbinding tussen alle inwoners van het dorp. Ook al liggen de huidige voorzieningen op loopafstand van elkaar, de (ver)binding tussen de verschillende functies is beperkt. De verwachting is dat een MFA een meerwaarde gaat krijgen voor deze (ver)binding en een MFA het dorp toekomstbestendig maakt.

Echter, een volledig MFA roept weerstand op bij de omwonenden van het sportpark. Weerstand op basis van verwachte hinder als extra verkeersdrukte en omgevingsgeluiden die horen bij een MFA zoals spelende kinderen, aankomende en vertrekkende bezoekers. Daarbij wordt ook het gebouw wat omvang betreft als fors ervaren waarbij er sprake kan zijn van verminderd uitzicht. De weerstand lijkt principieel. Een aanpassing van plannen op deze locatie in welke vorm dan ook, lijkt de weerstand niet te kunnen omvormen.

In het geval een MFA niet tot de mogelijkheden behoort, ziet een meerderheid van de aanwezigen in een IKC+ op de locatie Grutte Fjild alsnog een meerwaarde voor het dorp. De aanwezige direct omwonenden hebben in beginsel geen grote bezwaren tegen een vestiging van een IKC+ nabij het Grutte Fjild. De omwonenden zijn al gewend aan de omgevingsgeluiden en de verkeershinder die een school met zich meebrengt. De verwachting is niet dat door een bundeling de overlast sterker wordt.

De exacte locatie zal nog wel samen met de omwonenden bepaald moeten worden. De op de bijeenkomst getoonde variant aan de zuidzijde van het Grutte Fjild riep wel weerstand op. Waarbij nadrukkelijk werd gesteld dat een nieuwbouw er niet toe mag leiden dat andere functies, zoals bijvoorbeeld de speeltuin en het speelveld, verdwijnen en niet tot onevenredige uitzichtproblemen leiden. Een veel gehoord alternatief is de locatie van 't Twaspan.

8. Conclusies

8.1. Mogelijke varianten samengaan

Er is onderzoek gedaan naar de mogelijke samenwerking tussen onderwijs, sociaal-culturele en sportinstellingen in Twijzelerheide. Er zijn vijf verschillende varianten voor het samengaan van partijen in Twijzelerheide:

Variant 1: Nieuwbouw multifunctionele accommodatie (MFA) (basisscholen, kinderopvang, gymzaal, dorps huis, jeugdhonk en voetbalvereniging).

Variant 2: Nieuwbouw integraal kind centrum (IKC) (basisscholen, kinderopvang, gymzaal) en nieuwbouw accommodatie voetbalvereniging (inclusief dorps huis en jeugdhonk).

Variant 3: Nieuwbouw integraal kind centrum (IKC+) (basisscholen, kinderopvang, gymzaal, dorps huis en jeugdhonk) en nieuwbouw accommodatie voetbalvereniging.

Variant 4: Nieuwbouw integraal kind centrum (basisscholen, kinderopvang, gymzaal) en nieuwbouw accommodatie voetbalvereniging (zonder dorps huis en jeugdhonk).

Variant 5: Nieuwbouw integraal kind centrum (basisscholen en kinderopvang) en nieuwbouw accommodatie voetbalvereniging, dorps huis, jeugdhonk en gymzaal.

8.2. Ruimtebeslag

In onderstaande tabel wordt het ruimteslag van de verschillende varianten weergegeven.

Ruimtegebruik/ PvE	
Variant #	m ² bvo
Variant 1	2.407
Variant 2	2.707
Variant 3	2.601
Variant 4	2.206
Variant 5	2.407

8.3. Investeringskosten

De investeringskosten per variant worden weergegeven in onderstaande tabel.

Variant #	Investeringskosten (afgerond op € 1.000, -)
Variant 1	€ 7.528.000
Variant 2	€ 7.800.000
Variant 3	€ 7.533.000
Variant 4	€ 6.500.000
Variant 5	€ 7.000.000

Opmerkingen:

- Een gedeelte van de investeringskosten wordt bijgedragen door VVT.
- Een gedeelte van de investeringskosten wordt bijgedragen door TIKO.
- Dorps huis 't Jister draagt niet direct bij, maar wil wel door middel van een lening aan de gemeente verstrekken die voortvloeit uit de verkoop van het huidige gebouw met ondergrond.
- Een eerste QuickScan subsidies wijst op een mogelijke subsidie vanuit verschillende fondsen.
- De verwachte mogelijke opbrengst uit de achter te laten locaties mogen op basis van boekhoudkundige regels niet als dekking worden opgenomen.

8.4. Exploitatielasten

De exploitatielasten bestaan voor een groot deel uit de kapitaalslasten (rente en afschrijving) van de investering. Deze komen grotendeels voor rekening van de gemeente. Voor het onderwijs is dit een wettelijke verplichting, voor de andere voorzieningen een vrije keus.

Daarnaast zijn er nog de volgende exploitatielasten: verzekeringen, heffingen/belastingen, onderhoud groot, onderhoud klein, energie en waterlasten, schoonmaak/afval, overige lasten en administratielasten

De gemeente wenst een gedeelte van de kapitaalslasten terug te verdienen uit huurinkomsten van TIKO. De andere exploitatielasten komen geheel voor rekening van de deelnemende partijen. De risico's voor leegstand komen voor rekening van de gemeente.

	Gemeente	Scholen	TIKO	VVT	DH	JH	Totaal
Variant 1	€ 181.303	€ 0	€ 14.515	€ 11.285	€ 16.459	€ 2.281	€ 225.844
Variant 2	€ 165.466	€ 0	€ 14.515	€ 11.285	€ 40.457	€ 2.281	€ 234.005
Variant 3	€ 165.466	€ 0	€ 14.515	€ 15.017	€ 28.702	€ 2.281	€ 225.981
Variant 4	€ 176.892	€ 0	€ 15.517	€ 16.054			€ 208.463
Variant 5	€ 166.906	€ 0	€ 14.158	€ 11.008	€ 14.650	€ 2.224	€ 208.947
Verzekeringen	x		huur	huur	huur	huur	
Heffingen/belasting	x		huur	huur	huur	huur	
Onderhoud (groot)	x	Mi- vergoeding	huur	huur	huur	huur	
Onderhoud (klein)		x	x	x	x	x	
Energie en water		x	x	x	x	x	
Schoonmaak/afval		x	x	x	x	x	
Overige uitgaven			x	x	x	x	
Beheer/administratie			x	x	x	x	

8.5. Locatie en draagvlakmeting

Voor de verschillende varianten zijn verschillende locaties in beeld. Daarbij is de inwoners gevraagd naar hun mening over de mogelijke varianten en de locaties.

Uit deze twee informatiebijeenkomsten ontstaat het beeld dat het dorp de meerwaarde ziet in een bundeling van functies. In beginsel is de grote meerderheid voor een bundeling van alle functies, dus een volledige MFA. Ze zien in dat de realisatie van een MFA een eenmalige kans is dat zich nu voordoet. Op het moment dat die nu niet gerealiseerd wordt, zal het er niet meer van komen. De aanwezigen zien in een MFA vooral een meerwaarde vanwege de verbinding tussen alle inwoners van het dorp. Ook al liggen de huidige voorzieningen op loopafstand van elkaar, de (ver)binding/cohesie tussen de verschillende functies is beperkt. De verwachting is dat een MFA een meerwaarde gaat krijgen voor deze (ver)binding/cohesie en een MFA het dorp toekomstbestendig maakt.

Echter, een volledig MFA roept weerstand op bij de omwonenden van het sportpark. Weerstand op basis van verwachte hinder als extra verkeersdrukte en omgevingsgeluiden die horen bij een MFA zoals spelende kinderen, aankomende en vertrekkende bezoekers. Daarbij wordt ook het gebouw wat omvang betreft als fors ervaren waarbij er sprake kan zijn van verminderd uitzicht. De weerstand lijkt principiële. Een aanpassing van plannen op deze locatie in welke vorm dan ook, lijkt de weerstand niet te kunnen omvormen.

In het geval een MFA niet tot de mogelijkheden behoort, ziet een meerderheid van de aanwezigen in een IKC+ op de locatie Grutte Fjild alsnog een meerwaarde voor het dorp. De aanwezige direct omwonenden hebben in beginsel geen grote bezwaren tegen een vestiging van een IKC+ nabij het Grutte Fjild. De omwonenden zijn al gewend aan de omgevingsgeluiden en de verkeershinder die een school met zich meebrengt. De verwachting is niet dat door een bundeling de overlast sterker wordt.

De exacte locatie zal nog wel samen met de omwonenden bepaald moeten worden. De op de bijeenkomst getoonde variant aan de zuidzijde van het Grutte Fjild riep wel weerstand op. Waarbij nadrukkelijk werd gesteld dat een nieuwbouw er niet toe mag leiden dat andere functies, zoals bijvoorbeeld de speeltuin en het speelveld, verdwijnen en niet tot onevenredige uitzichtproblemen leiden. Een veel gehoord alternatief is de locatie van 't Twaspan.



9. Nawoord

Deze second opinion op de haalbaarheid van een MFA in Twijzelerheide is in eigen beheer uitgevoerd. De second opinion hield in dat het rapport van Weusthuis op onderdelen is geactualiseerd en op onderdelen verder is uitgewerkt. Met name het onderdeel draagvlak onder de inwoners is in het kader van deze second opinion verder vorm gegeven. In het kader van het rapport Weusthuis kon dit vanwege Coronaperikelen niet verder gestalte krijgen.

Het beeld van deze second opinion wijzigt het beeld op de financiële haalbaarheid van de plannen niet. Deze second opinion heeft wellicht wat meer helderheid gegeven, maar de keuze voor de haalbaarheid ligt bij de raad. Er zijn geen kengetallen om aan te geven of een keuze financieel wel of niet verantwoord is. De raad zal moeten besluiten of de investering en de jaarlijkse financiële uitzetting de verwachte maatschappelijke effecten waard zijn. Levert de verbinding/sociale cohesie tussen verschillende doelgroepen voldoende maatschappelijk rendement die de jaarlijkse financiële uitzetting rechtvaardigen?

Wat betreft het draagvlak is er geen ander beeld ontstaan. In beginsel is de grote meerderheid voor een MFA. De locatie wordt echter door omwonenden van de gedachte locatie als niet geschikt beschouwd. Dit leidt tot vermindering van het draagvlak in het dorp en het draagvlak onder de schoobesturen en Tiko.

Ook hierover zal uiteindelijk de raad een afweging moeten maken. De vraag hierbij is hoe de weerstand gekwalificeerd kan worden. Is het enkel weerstand dat overgaat gedurende de tijd of leidt de weerstand bij het voortzetten van de plannen tot een tweespalt tussen verschillende dorpsbewoners en maatschappelijke functies. De bijeenkomsten in het kader van de second opinion hebben geleid tot wederzijds begrip en respect voor elkaanders standpunten.

Maar deze controverse lijkt wel van doorslaggevende betekenis in het besluit over de haalbaarheid van een MFA.