

Raadsvoorstel

Onderwerp	businesscase MFA Hengevelde
Datum collegebesluit	26 augustus 2025
Zaaknummer	988620
Portefeuillehouder	E. Scheperman
Team	Ruimte & Economie

Doel

Bestuursbesluit

Instemmen met de businesscase MFA Hengevelde en beschikbaar stellen van de benodigde budgetten

Voorstel

1. Instemmen met de voorliggende businesscase voor de realisatie van een MFA aan de zuidzijde van de Needsestraat in Hengevelde.
2. Het reeds in de begroting 2025 opgenomen investeringskrediet (eigendom derde) van € 6.100.000 (afschrijvingsreserve) op basis van de business case definitief beschikbaar te stellen aan het college.
3. Het reeds in de begroting 2025 opgenomen investeringskrediet van € 5.300.000 definitief beschikbaar te stellen aan het college. Dit betreft het krediet voor de inrichting van de openbare ruimte inclusief het realiseren van een rotonde op het nieuwe kruispunt Needsestraat en Bretelerstraat en voor de aankoop van de benodigde gronden op deze locatie
4. Een subsidie van € 255.000 aan MFA Hengevelde te verstrekken. Dit te dekken uit de reservering van investeringssubsidies.

Aanleiding en probleemstelling

De huidige sport en gemeenschapsvoorzieningen in Hengevelde zijn deels gedateerd. Sporthal en Kulturhus de Marke, tennispark 't Root en de accommodatie van voetbalvereniging WVV '34 (sportpark Rupertserve) voldoen niet meer volledig aan de huidige eisen. Renovatie en uitbreiding van gebouwen en van buitenvoorzieningen is noodzakelijk om aan de wensen van de gebruikers te blijven voldoen.

Op de huidige locatie is onvoldoende ruimte beschikbaar voor een multifunctionele accommodatie (MFA), inclusief de gewenste uitbreiding van voorzieningen. Met een renovatie van de bestaande voorzieningen blijft er sprake van "stand alone" voorzieningen, zodat gewenste synergie voordelen door intensievere samenwerking in een MFA niet haalbaar zijn. Ook de gewenste c.q. noodzakelijke uitbreidingsmogelijkheden zijn dan niet mogelijk, omdat de ruimte daarvoor ontbreekt. Anderzijds vergen noodzakelijke investeringen in de renovatie van de bestaande accommodaties veel investeringskosten.

Dit is voor betrokken verenigingen en organisaties in Hengevelde en voor ons reden geweest in goed overleg plannen uit te werken om in Hengevelde te komen tot een MFA waarin vrijwel alle lokale verenigingen en organisaties in Hengevelde gemeenschappelijk onderdak vinden. Een voorziening die klaar is voor de toekomst. Die door en voor Hengevelde wordt gerealiseerd. Waarin samenwerking, zelfwerkzaamheid en ontmoeting de boventoon voeren. Kortom, een duurzame voorziening en een belangrijke impuls voor de leefbaarheid van de kern Hengevelde.

In nauwe samenwerking met de lokale initiatiefnemers en gemeente zijn drie aspecten nader uitgewerkt.

1. Door de werkgroep MFA Hengevelde is het projectplan MFA Hengevelde gepresenteerd. Dit inhoudelijke plan, inclusief kostenramingen en exploitatiecijfers geeft een duidelijk beeld wat gerealiseerd wordt, hoe dit plan tot stand is gekomen en hoe de toekomstige exploitatie er uit komt te zien.
2. Daarnaast is een voorlopig ontwerp (VO) opgesteld voor de beoogde inrichting van de openbare ruimte op dit nieuwe sportpark. In het VO is een rotonde opgenomen als noodzakelijke verkeerskundige ontsluiting.
3. Op basis van gemeentelijke en lokale vertrekpunten is er voor de besluitvormingsfase een businesscase opgesteld. In onze optiek is er sprake van een MFA, passend bij de wensen en eisen van de lokale verenigingen en in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

Argumenten

In het projectplan en in de businesscase is een beschrijving opgenomen van de toegepaste werkwijze. Lokaal is op basis van een intentieovereenkomst in de werkgroep MFA Hengevelde intensief overleg gevoerd over wenselijke voorzieningen en samenwerking. Periodiek heeft hierover afstemming plaatsgevonden met gemeentelijke teams. Daarnaast is er ook separaat overleg gevoerd door de gemeente met Provincie Overijssel over noodzakelijke aanpassingen aan de provinciale weg (Needsestraat). Gelijktijdig zijn er onderhandelingen gevoerd met grondeigenaren van de beoogde locatie voor aankoop van de benodigde percelen.

Het resultaat van alle voorbereidende werkzaamheden is een inhoudelijk plan dat recht doet aan de wensen van Hengevelde om invulling te geven aan sportbeoefening, ontmoeting, zorg en welzijn en de gemeentelijke vertrekpunten om waar mogelijk dit te bundelen in een multifunctionele accommodatie.

Aard en omvang, hoogte van investeringskosten, het toekomstig beheer en exploitatiemodel en de kosten daarvan zijn in beeld gebracht. Deze passen in de gestelde randvoorwaarden. Naar onze mening is er sprake van een sluitende businesscase.

Stichting Waarborgfonds Sport (SWS) heeft de planvorming getoetst. De belangrijkste conclusie is dat de meerjarige exploitatie sluitend is onder realistische aannames. Betrokken sportverenigingen verkeren in een financieel gezonde uitgangspositie. Ook is de organisatiekracht op lokaal niveau, met name door de inzet van vrijwilligers, overtuigend aanwezig.

Ook herkent SWS enkele risico's die wij in deze fase ook benoemen. In de risicoparagraaf hebben we hiervoor aanvullend aandacht.

Financieel kader

De gemeentelijke eenmalige kosten bestaan uit drie delen:

1. kosten grondverwerving en inrichting openbare ruimte: € 5.300.000;
2. bijdrage in de bouwkosten (investeringssubsidie) inclusief gereserveerde investeringssubsidie: € 5.952.640;
3. vergoeding WOZ waarde verenigingseigendommen Rupertserve: € 479.119.

Ad 1

De kosten voor de grondverwerving en voor de aanleg van de rotonde en inrichting van de openbare ruimte overeenkomstig het concept voorlopig ontwerp bedragen per saldo € 5.300.000 (excl. btw). De kosten t.b.v. de inrichting van de openbare ruimte worden momenteel geactualiseerd.

Ad 2

De bouwkosten van de MFA bedragen inclusief btw **€ 16.193.116**. Deze investeringskosten worden door initiatiefnemers als volgt gedekt:

- btw vrijstellingen en landelijke/provinciale subsidies € 3.646.823;
- gemeentelijke investeringssubsidie (50% subsidiabele kosten) € 5.952.640;
- inbreng eigen bijdragen Hengevelde € 1.390.000;
- externe financiering € 5.203.653.

Initiatiefnemers zijn voornemens om voor de aan te trekken externe financiering een gemeentegarantie aan te vragen. In een later stadium komen we hier bij u op terug. De WOZ waarde van verenigingseigendommen op sportpark Rupertserve per 1-1-2024 bedraagt € 479.119. Doordat deze clubeigendommen vervallen door de verhuizing draagt de gemeente hierin bij.

De totale eenmalige kosten t.b.v. aankoop gronden, inrichting openbare ruimte en investeringssubsidie kunnen worden gedekt uit de door uw raad beschikbaar gestelde budgetten MFA Hengevelde in de Programmabegroting 2025. De oorspronkelijk toegezegde investeringssubsidie kan worden gedekt uit de reserve investeringssubsidies.

Daarnaast verstrekt de gemeente jaarlijks een budgetsubsidie voor kosten van beheer en onderhoud van de MFA. De afspraak is gemaakt de bestaande jaarlijkse budgetsubsidies voor de Marke en voor Rupertserve hiervoor te continueren (budgettair neutraal). Per saldo afgerond € 121.000 per jaar.

Risico's

In de businesscase is een risicoparaagraaf opgenomen. Door de lange doorlooptijd van dit project blijven kostenontwikkelingen onzeker. Dat geldt voor de hoogte van investeringskosten, voor rentekosten en ook voor subsidies van zowel rijk als provincie. Deze risico's worden ook door SWS in haar rapport benoemd.

Daarnaast constateert SWS ook dat het in te zetten vrijwilligersmodel duurzaam geborgd dient te worden. SWS adviseert initiatiefnemers vervolgens om, op het moment dat helder wordt dat subsidies niet of lager worden toegekend en/of kosten tegenvallen, alternatieve scenario's te ontwikkelen voor aanvullende financiering.

In eerste instantie zien wij de gemeentelijke bijdrage in de investeringskosten en de (structurele) budgetsubsidie in dit project als maximale bijdragen. De kosten voor grond-aankoop en voor inrichting van de openbare ruimte zijn voor gemeentelijke rekening en risico. Uitgangspunt is dat alle gemeentelijke investeringen inclusief een eenmalige gemeentelijke bijdrage in de investeringskosten worden gedekt uit de door uw raad beschikbaar te stellen middelen.

Dit impliceert ook dat de risico's voor wat betreft rentekosten en aflossingstermijn, investeringskosten MFA-voorzieningen, hoogte van subsidies etc. bij initiatiefnemers liggen. Op dit moment zijn er geen gemeentelijke budgetten om die risico's op te vangen. Uiteraard blijven we met elkaar in gesprek en zodra er daadwerkelijk zicht is op kostenontwikkelingen, die in redelijkheid niet door initiatiefnemers kunnen worden opgevangen, zijn wij bereid daarover een nader standpunt te bepalen.

We moeten ons hierbij realiseren dat niets doen geen optie is. Indien de beoogde MFA planvorming geen doorgang kan vinden dan is het alsnog noodzakelijk om in de bestaande accommodaties te investeren.

De conclusie is dat er sprake is van een goed doordacht plan. Door over en weer de vinger goed aan de pols te houden worden risico's waar mogelijk beheersbaar gehouden. Er kunnen uiteraard geen verplichtingen worden aangegaan indien daar geen financiële dekking tegenover staat. Door initiatiefnemers is aangegeven dat zij bij tegenvallende financiële ontwikkelingen daar ook zelf (deels) in kunnen voorzien. Overeenkomstig het advies van SWS dienen initiatiefnemers op dat moment alternatieve scenario's te ontwikkelen voor aanvullende financiering.

Dit raadsvoorstel voorziet erin dat, zodra de planvorming definitief is, de kosten worden gedekt uit de nu beschikbaar te stellen middelen. Indien dekking van de investerings- en/of exploitatiekosten ontoereikend blijkt dan kunnen de plannen geen doorgang vinden en wordt er geen gemeentelijke bijdrage in de planvorming verstrekt. Hiervoor wordt een go/no go moment ingebouwd. Dit betekent dat het college pas middelen aan initiatiefnemers MFA Hengevelde verstrekt zodra er zekerheid is over een sluitende businesscase, inclusief subsidieverstrekkings, investeringskosten van de voorzieningen en de lening inclusief rente en aflossingstermijn. Uiteraard geldt dat – inherent aan een complexe businesscase – risico's altijd op de loer blijven liggen maar op deze wijze beheersbaar worden.

Alternatieven

Gelet op de oorspronkelijke afspraken en randvoorwaarden is er geen aanleiding voor alternatieve planvorming. Indien uw raad een afwijkend standpunt inneemt betekent dit dat huidige accommodaties gerenoveerd dienen te worden. De voordelen van compact en multifunctioneel gebruik vallen dan weg en in financiële zin zijn er dan ook forse investeringen noodzakelijk. Vorig jaar zijn de kosten voor renovatie door initiatiefnemers begroot op afgerond €7.500.000 (inclusief btw). Er is in de renovatie-variant dus ook sprake van aanzienlijke kosten, terwijl de beoogde synergie-effecten van een gemeenschappelijke MFA hiermee niet kunnen worden ingevuld.

Indien uiteindelijk geen sluitende businesscase kan worden bewerkstelligd komen we hierover bij u terug. Dit alternatief is dan wellicht wel een haalbare optie.

Communicatie

In de businesscase is in paragraaf 7 uitgebreid verslag gedaan van de communicatie- en participatiestappen in dit project. Door de aanpak en samenwerking is hier continu aandacht voor geweest. Zowel met direct betrokkenen als met andere lokale stakeholders. Regelmatig is er terugkoppeling gegeven aan omwonenden en andere betrokkenen. In onze optiek is binnen het redelijke zo optimaal mogelijk invulling gegeven aan opmerkingen en suggesties van betrokkenen.

Participatie

Aansluitend aan het communicatiekader merken we op dat grootschalige ontwikkelingen als de komst van een MFA gevolgen hebben voor omwonenden. Ook in dit project is getracht zo goed mogelijk rekening te houden met de belangen van omwonenden. Er zijn diverse bijeenkomsten georganiseerd waarin plannen zijn gedeeld en opmerkingen van stakeholders zijn opgehaald. Afhankelijk van de locatie van omwonenden kunnen die opmerkingen verschillen. Waar mogelijk is er zo adequaat mogelijk op geanticipeerd.

Vervolg

Ondanks dat er al heel veel werk is verzet staan (helaas) nog niet alle seinen op groen. Indien uw raad instemt met voorliggende planvorming en het beschikbaar stellen van de hiervoor benodigde middelen kunnen de vervolgwerkzaamheden worden opgepakt. Inmiddels zijn onderzoeken in gang gezet om op basis van de benodigde ruimtelijke procedure nog dit jaar te starten met de aanpassing van het vigerende omgevingsplan voor de MFA-locatie. De initiatiefgroep gaat de aanbesteding verder voorbereiden. Insteek is om een bouwteam op te richten, bestaande uit architect, aannemer en onderaannemers. Uiteraard zijn we ook hierover in overleg om recht te doen aan het gemeentelijke aanbestedingsbeleid.

Ook wil de werkgroep eind dit jaar de beoogde BOSA subsidie aanvragen. In september a.s. verwacht men duidelijkheid over de aangevraagde provinciale subsidie.

Zodra de ruimtelijke procedures zijn afgerond en er duidelijkheid is over aanbestedingsresultaten, subsidies, rentestanden, nutsaansluitingen etc. kan de definitieve businesscase worden vastgesteld. Daarna kan opdracht voor de bouw worden gegeven. Het meest positieve scenario voorziet in ingebruikname van MFA Hengevelde in het 1e kwartaal van 2028.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,
de secretaris, de burgemeester,

mr. ing. J. Eshuis

drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM

Bijlage(n)

1. Businesscase MFA Hengevelde
2. Projectplan MFA Hengevelde
3. Concept plan inrichting openbare ruimte MFA Hengevelde
4. Participatieverslag