Gemeente Borger-Odoorn

24025-2025:566392

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Afdeling/team: Sociaal Domein
Portefeuillehouder: B. Jansen / A. van Tongeren

Registratienummer: 24025-2025:566392

Onderwerp:
MFA Het Hunzehuys

Voorgestelde beslispunten:

1. Geen wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van het voornemen van het college om MFA Het Hunzehuys aan te kopen voor een bedrag van € 9.000.000,- k.k. per 15-01-2026.

Motivatie geheimhouding

Het college is van oordeel dat het collegevoorstel, het raadsvoorstel en het raadsbesluit, inclusief de bijlagen van genoemde stukken, geheim zijn tot en met het moment dat het college een besluit heeft genomen over het voornemen om MFA Het Hunzehuys aan te kopen.
Momenteel loopt het onderhandelingsproces nog. Zo moet de Raad van Commissarissen van Lefier op 27 juni 2025 nog beslissen over de verkoop van de MFA en moet Lefier de voorgenomen verkoop nog ter goedkeuring voorleggen aan de Autoriteit Woningcorporaties. Om deze reden wordt op grond van art. 87 Gemeentewet geheimhouding opgelegd op het collegevoorstel, het raadsvoorstel, het raadsbesluit en alle bijbehorende bijlagen. Er mag namelijk geheimhouding worden opgelegd op grond van een belang dat is genoemd in art. 5.1 eerste en tweede lid van de Wet openbaar overheid (Woo). Hiervan is sprake omdat voortijdig bekend worden van de voorgenomen verkoop/aankoop van de MFA met bijbehorende (financiële) gegevens het onderhandelingsproces kan schaden en hiermee ook de financiële belangen van Lefier en/of de gemeente. Daarom wordt een beroep gedaan op art. 5.1 lid 2 sub b Woo. Nu de stukken waarop het college geheimhouding heeft opgelegd zijn overgedragen aan de gemeenteraad, moet de raad deze geheimhouding in acht nemen. De raad kan (exclusief) beslissen de geheimhouding op te heffen. Het college adviseert de raad in dit geval de geheimhouding te laten voortduren tot het moment dat het college een besluit heeft genomen over het voornemen om de MFA aan te kopen. Verder adviseert het college de raad om de geheimhouding voor bijlage 1 te laten blijven voortduren op basis van art. 5.1 lid 2 sub f. In bijlage 1 staat namelijk concurrentiegevoelige bedrijfsinformatie van derden vermeld. Het college zal 11 juli 2025 een besluit nemen over het voornemen om de MFA aan te kopen. Op dezelfde dag zal de gemeente, in overleg met Lefier, een gezamenlijk persbericht naar buiten brengen over de verkoop/aankoop van de MFA.

Bevoegdheid raad

Volgens art. 160 lid 1 sub d Gemeentewet is het college bevoegd te besluiten tot privaatrechtelijke handelingen. Als een privaatrechtelijke handeling ingrijpende gevolgen

GEHEIM

kan hebben voor de gemeente, voorziet art. 169 lid 4 Gemeentewet in de plicht van het college om de gemeenteraad in de gelegenheid te stellen wensen en bedenkingen te uiten voordat het college tot deze privaatrechtelijke handeling kan besluiten.

Inleiding
De basisscholen in MFA Het Hunzehuys kampen met ruimtetekort. Dit tekort zal de komende jaren oplopen tot ruim 700m2. Om dit ruimtetekort op te lossen heeft de gemeente gekozen voor een permanente en tijdelijke oplossing. De permanente oplossing bestaat uit het realiseren van ruim 400 m2 extra onderwijsruimte in de MFA. De tijdelijke oplossing bestaat uit het plaatsen van units bij de MFA om zo de piek in het ruimtetekort op te vangen.
De financiering van de verbouwing in MFA Het Hunzehuys heeft de nodige vragen opgeroepen en discussies teweeg gebracht aangezien het een verbouwing betreft in een gebouw dat eigendom van Lefier is. Dit heeft tot de conclusie geleid dat aankoop van de MFA door de gemeente volgens de huidige inzichten het meest voor de hand liggende scenario is en verschillende voordelen met zich meebrengt. Vervolgens is de haalbaarheid van de aankoop door de gemeente onderzocht. Tijdens dit proces zijn met Lefier verschillende gesprekken gevoerd over de verkoop van de MFA. Dit heeft geleid tot een verkoop-/aankoopprijs van € 9.000.000,- k.k..
De aankoop van de MFA is een privaatrechtelijke handeling waartoe het college bevoegd is (art. 160 lid 1 sub d Gemeentewet). Met de aankoop is een groot bedrag gemoeid en is daarmee ook een besluit dat ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. Daarom moet de raad in de gelegenheid worden gesteld om wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van het voornemen van het college om de MFA aan te kopen (art. 169 lid 4 Gemeentewet). Pas hierna kan het college een besluit nemen over het voornemen om de MFA aan te kopen.

Beoogd effect
Met de aankoop van MFA Het Hunzehuys kan de gemeente haar wettelijke plicht om te voorzien in voldoende en adequate ruimte voor onderwijshuisvesting beter waarborgen dan wanneer zij afhankelijk is van een derde partij. Ook een eventuele herschikking van maatschappelijke voorzieningen in Borger zal beter uitvoerbaar zijn wanneer MFA Het Hunzehuys eigendom van de gemeente is.

Argumenten
1.1 Extra onderwijsruimte creëren in de MFA is makkelijker als de MFA eigendom van de gemeente wordt.
Contractueel heeft Lefier een inspanningsverplichting om in overleg mogelijkheden voor extra onderwijsruimte te bespreken. Lefier aanvaardt nadrukkelijk geen verplichting om extra onderwijsruimte in of nabij de MFA te creëren. De praktijk is dat de gemeente zelf deze mogelijkheden moet onderzoeken en met voorstellen moet komen. Dit werkt vertragend en de gemeente kan geen regie nemen bij het uitvoeren van deze voorstellen omdat het een gebouw van een ander betreft.

1.2. Investeren door Lefier in extra onderwijsruimte zorgt voor hogere lasten.

GEHEIM

Er is overleg gevoerd met Lefier wat betreft financiering van de plannen om extra onderwijsruimte in de MFA te creëren. Eén van de voorstellen van Lefier is gedeeltelijke financiering en uitvoering door Lefier met aanvullende huurafspraken voor de extra gerealiseerde m2 aangevuld met een eenmalige investering door de gemeente. De investering van Lefier leidt tot een indicatieve jaarlijkse huurverhoging van 10% van de eenmalige investeringskosten. Dit komt neer op een indicatieve structurele huurprijs van ruim € 300,- per m2 voor de nieuw gerealiseerde m2 onderwijsruimte. Dit ligt fors hoger dan de huidige huurprijs van de bestaande m2 in de MFA. Volgens Lefier heeft dit te maken met de fors hogere bouwkosten, de hogere rente, het hoge risicoprofiel en het niet mogen investeren in een onrendabele top. Zou de gemeente zelf de investering doen dan bedragen de kosten circa € 160,- per m2.

1.3 Investeren in andermans gebouw is lastig uit te leggen.
Het andere voorstel van Lefier qua financiering om extra onderwijsruimte in de MFA te realiseren is volledige financiering door de gemeente. Dit bedrag is geraamd op € 1.300.000,-. Voor de extra gerealiseerde m2 betaald de gemeente dan geen huur maar de gemeente blijft wel verantwoordelijk voor de onderhoudskosten. Ook wordt de gemeente geen eigenaar van de extra gerealiseerde m2 omdat Lefier geen VvE-constructie (Vereniging van Eigenaren) of iets dergelijks aan wil gaan. Een groot bedrag investeren in een gebouw van een private partij is dan ook lastig uit te leggen.

1.4 De aankoop van de MFA kan budgetneutraal uitgevoerd worden.
Volgens berekening (zie onderdeel Financiën en bijlage 1) kan de aankoop van de MFA budgetneutraal uitgevoerd worden. Voor de aankoop hoeft geen extra geld beschikbaar gesteld te worden door de gemeenteraad.

1.5 Het financieel voordeel van kopen versus huren wordt met de jaren steeds groter.
De gemeente draagt de kosten van de huur van de scholen in de MFA. De huurprijzen zijn de afgelopen 12 jaar gemiddeld met 2% per jaar geïndexeerd. Dit betekent dat voor de gemeente de huurkosten jaarlijks met 2% stijgen. In 2025 zijn de huurkosten voor de gemeente € 395.547,- (zie bijlage 1, Lasten gemeente 2025). Deze zijn bij een gemiddelde indexering van 2% per jaar in 2035 opgelopen tot € 482.170,-. Een stijging van € 86.623,- terwijl bij koop de kapitaallasten gelijk blijven.
Omgekeerd stijgen de huurinkomsten jaarlijks voor de gemeente met 2% als de gemeente eigenaar van de MFA is terwijl de kapitaallasten gelijk blijven. In 2025 zijn de huurinkomsten € 243.367,- (zie bijlage 1, Baten 2025 als MFA eigendom gemeente is). Deze zijn bij een gemiddelde indexering van 2% per jaar in 2035 opgelopen naar € 296.663,-. Een stijging van € 53.296,-. Het verschil tussen blijven huren of kopen is na 10 jaar opgelopen tot € 139.919,-

	2025	2035	
Lasten gemeente	€ 395.547	€ 482.170	€ 86.623
Baten gemeente	€ 243.367	€ 296.663	€ 53.296
Verschil			**€ 139.919**

Uiteraard zijn de vaste lasten (onderhoud, beheerkosten, belastingen en verzekeringen,

GEHEIM

zie bijlage 1, Lasten 2025 als MFA eigendom gemeente is) van de MFA na 10 jaar ook gestegen. Deze stijging is lang niet zo groot (€ 29.783,-, uitgaande van een indexering van 2% per jaar) omdat deze bedragen behoorlijk kleiner zijn dan de kosten bij huur en de inkomsten bij koop. In de loop der jaren zal het financieel voordeel van koop versus huren nog groter worden. Ook is de gemeente bij koop eigenaar van de MFA die een bepaalde waarde vertegenwoordigd. Bij blijven huren, is dit niet het geval.

1.6 De gemeente wordt eigenaar van een strategische locatie in Borger.
Bij aankoop van de MFA wordt de gemeente eigenaar van een pand op een perceel van 3150 m2 gelegen op een strategische locatie in Borger. Mocht er in de toekomst een herschikking van maatschappelijke voorzieningen in Borger plaats vinden, dan is het een voordeel dat de MFA eigendom van de gemeente is. Hetzelfde geldt wanneer er herontwikkeling van het gebied rondom de MFA zou plaatsvinden.

1.7 De MFA wordt voor een marktconforme prijs aangekocht.
De MFA wordt aangekocht voor € 9.000.000,- k.k.. De gemeente heeft een taxatierapport voor de MFA laten opstellen door een bedrijf (CBRE) gespecialiseerd in het taxeren van maatschappelijk vastgoed. De marktwaarde van de MFA is getaxeerd op € 9.120.000,-, iets meer dan de onderhandelde aankoopprijs.

Kanttekeningen
1. 1. Aan de voorgenomen verkoop van de MFA zijn voorwaarden verbonden.
Vanuit Lefier zijn (ontbindende) voorwaarden gesteld aan de verkoop. De eerste voorwaarde is goedkeuring van de Raad van Commissarissen (RvC) van Lefier. De RvC neemt 27 juni 2025 een besluit over de verkoop van de MFA. Mocht dit besluit negatief zijn dan zal het college het raadsvoorstel met betrekking tot de aankoop van de MFA moeten intrekken. De andere voorwaarde vanuit Lefier is goedkeuring van de Autoriteit Woningcorporaties. De voorgenomen verkoop van MFA Het Hunzehuys moet namelijk door Lefier worden voorgelegd aan de Autoriteit Woningcorporaties. Dit kan pas nadat het college heeft besloten de MFA aan te kopen en de koopovereenkomst is ondertekend (11 juli 2025). Een getekende koopovereenkomst is één van de noodzakelijke gegevens die aangeleverd moeten worden. De Autoriteit Woningcorporaties heeft maximaal 14 weken de tijd om op het verzoek van Lefier te beslissen. Dit betekent dat de uitkomst van de beslissing uiterlijk 22 oktober 2025 bekend zal zijn.
Vanuit de gemeente wordt ook een (ontbindende) voorwaarde gesteld aan de aankoop van de MFA. Deze voorwaarde is vaststelling van de gemeentelijke begroting 2026. De financiële wijzigingen als gevolg van de aankoop van de MFA worden namelijk verwerkt in de gemeentelijke begroting 2026. Volgens het vergaderschema van de raad wordt de begroting vastgesteld tijdens de raadsvergadering van 7 november 2025. Pas dan formeel worden gezegd dat de aankoop van de MFA daadwerkelijk zal plaatsvinden.

1.2 Stichting Multifunctionele accommodaties Borger-Odoorn (Stichting MFA's B-O) kan het beheer van de MFA uit handen geven aan de gemeente.
De stichting, bestaande uit vrijwilligers, beheert de drie MFA's in onze gemeente.

GEHEIM

Zij regelt het beheer van de MFA's waarbij het dagelijks beheer wordt uitgevoerd door de beheerders van de dorpshuizen in de MFA's. De kosten van het beheer worden bij de gebruikers in rekening gebracht.
Als de MFA eigendom van de gemeente wordt, zou de stichting kunnen besluiten het beheer over te laten aan de gemeente. De gemeente zal dan zaken zoals energiecontracten en het opstellen van een meerjaren onderhoudsplan voor (klein) onderhoud moeten regelen. Het dagelijks beheer (inclusief schoonmaak) kan uitgevoerd blijven worden door Stichting Dorpshuis Borger.

1.3 De MFA zal in de toekomst nog een verduurzamingsslag moeten maken.
De MFA is eind 2013 in gebruik genomen en is daarmee een relatief nieuw pand. Zo beschikt het pand over een warmtepomp maar nog niet over zonnepanelen vanwege een vol stroomnet. Om aan de duurzaamheidseisen van de toekomst te voldoen, in 2050 energieneutraal, moet er vòòr 2050 nog een verduurzamingsslag gemaakt worden.

Financiën
De financiële effecten van de aankoop van de MFA op de begroting van de gemeente zijn door de afdeling Financiën in kaart gebracht en zijn als volgt:

Lasten als gemeente eigenaar MFA is	**-823.196**
Vervallen kosten begroting (ruimte in de begroting oude situatie)	389.189
Baten als gemeente eigenaar is	466.839
Netto effect	**32.832**

Uit bovenstaande blijkt dat de aankoop kostenneutraal kan worden uitgevoerd en leidt tot een voordeel, oftewel een netto effect van € 32.832,-.

Onderhoud MFA Het Hunzehuys
Een eerste onderzoek heeft een jaarlijkse reservering voor onderhoud van € 67.500,- opgeleverd. Navraag bij Lefier leert dat zij jaarlijks € 45.000 reserveren voor onderhoud. De reservering van € 67.500,- per jaar lijkt hiermee aan de hoge kant. Dit is niet het geval. Volgens onderzoeken en de mening van een externe huisvestingsadviseur zou de reservering voor onderhoud voor gebouwen zoals de MFA op minimaal € 20,- per m2 (incl. btw) per jaar moeten zitten. De verwachting is dat het onderhoud na 2033 zal toenemen.
De omvang van de MFA zal na uitbreiding circa 5000 m2 zijn. De jaarlijkse reservering voor onderhoud zou dan 5000 * € 20,- = € 100.000,- moeten zijn. Door het netto resultaat van € 32.832,- als gevolg van de aankoop (zie bijlage 1) toe te voegen aan de post onderhoud wordt deze opgehoogd tot € 100.332,-.

Uitwerking financiële effecten aankoop MFA Het Hunzehuys
In bijlage 1 zijn de financiële effecten van de aankoop van de MFA uitgewerkt.

Begrotingswijziging
De aankoop van de MFA kan budgetneutraal worden uitgevoerd maar vraagt om een herschikking van financiële middelen. Deze herschikking wordt opgenomen in de gemeentelijke begroting 2026. Als de gemeenteraad besluit de gemeentelijke begroting

GEHEIM

2026 in november 2025 goed te keuren (budgetrecht), geeft de gemeenteraad het college de mogelijkheid om de MFA budgetneutraal aan te kopen.

Participatie
Vanaf 2024 zijn er verschillende overleggen gevoerd met de gebruikers van de MFA en Stichting MFA's B-O om extra onderwijsruimte in de MFA te creëren. Uit deze overleggen is een scenario naar voren gekomen waarin alle gebruikers zich kunnen vinden. Het voornemen om tot aankoop van de MFA over te gaan, is niet met de gebruikers en Stichting MFA's B-O gedeeld. Het risico dat de verkoop/aankoop van de MFA voortijdig bekend wordt, wordt hier namelijk mee vergroot en kan de belangen van Lefier en de gemeente schaden.

Communicatie
De Stichting MFA's B-O en de gebruikers van de MFA worden op gepaste momenten door Lefier en de gemeente op de hoogte gebracht van de voorgenomen verkoop/aankoop. Dit zal uiterlijk begin juli 2025 zijn. Na het besluit van het college op 11 juli 2025 om tot aankoop van de MFA over te gaan, wordt dezelfde dag een gezamenlijk persbericht van Lefier en de gemeente naar buiten gebracht.

Uitvoering
Na vaststelling van de gemeentelijke begroting 2026 kan het proces tot daadwerkelijke overdracht van de MFA starten. De datum voor overdracht is vastgesteld op 15-01-2026.

Bijlage
1. Uitwerking financiën aankoop MFA Het Hunzehuys

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,
de secretaris de burgemeester

E.W. Bennema mr. J. Seton

GEHEIM