Raadsvoorstel

Commissievergadering	**:**	Ruimte
Titel	:	Borgen exploitatie MFS Oosterwolde-Zuid
Portefeuillehouder/Teamleider	:	C.P. van Burgsteden/W. Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085274217

Datum collegevergadering
3 november 2026

Voorgesteld besluit
Het beheer & exploitatie van M.F.S. Oosterwolde Zuid per 1 januari 2027 te borgen
Daarvoor:

1. Beheer & exploitatie van M.F.S. Oosterwolde Zuid per 1 januari 2027 over te nemen van de Stichting Beheer Multifunctioneel Vastgoed Oosterwolde Zuid.
2. Het onderhoudsplan voor MFS Oosterwolde-Zuid vast te stellen
3. Vanaf 2027 een voorziening te vormen voor het reguliere planmatig onderhoud van MFS Oosterwolde-Zuid en hier in 2027 incidenteel de resterende liquide middelen van de stichting en vanaf 2027 structureel € 78.000 aan te doteren
4. Verdere invulling te geven aan de maatregel in het accommodatiebeleid om verduurzaming betaalbaar te houden door planmatig onderhoud te combineren met verduurzaming en waar mogelijk te sturen op cofinanciering via derden
5. Het planmatig onderhoud dat gecombineerd wordt met verduurzaming te activeren

Openbaar
Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding
MFS Oosterwolde Zuid is per 1 november 2007 door de gemeente aan de gebruikers (= onderwijs en peuterspeelgroep) ter beschikking gesteld. De gemeente is eigenaar van het M.F.S. (= Multi Functioneel Schoolgebouw). De vergoeding die de gebruikers betalen is gebaseerd op de Rijksvergoeding voor het onderwijs. Per 17 maart 2011 is de exploitatie, via een Beheerovereenkomst, overgedragen aan de daarvoor opgerichte Stichting Beheer Multifunctioneel Vastgoed Oosterwolde Zuid (hierna: de Stichting). De Stichting krijgt de exploitatie per 2027 niet meer rond en zegt de Beheerovereenkomst op basis van artikel 6, lid 2 per 1 januari 2027 op. De opzegging is binnen de gestelde termijn van drie maanden.

Argumenten
1.1 De exploitatie is niet langer kostendekkend
De exploitatie is niet lang kostendekkend door minder leerlingen en hogere kosten voor de instandhouding en het planmatig onderhoud op basis van het nieuwe onderhoudsplan. Daarom zegt de Stichting de Beheerovereenkomst per 1 januari 2027 op en draagt daarmee de exploitatie over een de gemeente. Om de goede gang van het onderwijs en de andere gebruiker te borgen neemt de gemeente de exploitatie per 1 januari 2027 over. Aansluitend wordt de Stichting in 2027 opgeheven. De beheerder van MFS Oosterwolde Zuid blijft vooreerst in functie. Hij is in dienst bij Stichting De Tjongerwerven CPO.

2.1 Het hebben van een actueel onderhoudsplan is een verplichting vanuit het besluit begroting en verantwoording (BBV) als de lasten van planmatig onderhoud worden geëgaliseerd via een voorziening

In het BBV is vastgelegd dat er bij egalisatie van de lasten van planmatig onderhoud via een voorziening een actueel beheerplan moet zijn. Onder actueel wordt verstaan niet ouder dan vijf jaar. Het huidige onderhoudsplan van MFS Oosterwolde-Zuid is van 2021 en niet meer actueel. Het nieuwe onderhoudsplan is als bijlage 6 toegevoegd.

2.2 Het hebben van een actueel onderhoudsplan leidt tot efficiënter beheer en onderhoud
Onderdelen van een gebouw verslechteren mettertijd. Om goed te kunnen sturen is regelmatig actualiseren van het benodigde onderhoud nodig. Dit voorkomt onverwachte uitval en maakt het mogelijk tijdig bij te sturen.

3.1 Beleid binnen onze gemeente is dat we via een voorziening de lasten van groot onderhoud egaliseren
We verwachten dat de stichting ultimo 2026 nog ongeveer € 100.000 liquide middelen heeft. Dit bedrag wordt overgemaakt naar de gemeente en vervolgens gedoteerd aan de voorziening. Uit het verloopoverzicht (bijlage 7) blijkt dat we daarnaast jaarlijks € 78.000 moeten doteren aan de voorziening om het planmatig onderhoud tot en met 2035 te kunnen uitvoeren. Deze dotatie is gebaseerd op het planmatig onderhoud exclusief het planmatig onderhoud dat in aanmerking komt voor een combinatie met verduurzaming. De structurele dotatie van € 78.000 is onderdeel van het bij de begroting 2027 gevraagde structurele budget van € 65.000.

2.3/4.1 Het onderhoudsplan borgt en ondersteunt de uitvoering van het vastgestelde accommodatiebeleid
Het accommodatiebeleid is in juni 2025 door de raad vastgesteld. Voor MFS Oosterwolde-Zuid is besloten dat de accommodatie in de periode 2040-2050 wordt gerenoveerd. Hiervoor is een bedrag gereserveerd van € 1.558.000. Om het accommodatiebeleid betaalbaar te houden heeft u onder andere ingestemd met het combineren van verduurzaming met gepland onderhoud en waar mogelijk cofinanciering via derden. In het onderhoudsplan van MFS-Oosterwolde staat in 2027 en 2028 planmatig onderhoud voor een bedrag van ongeveer € 615.000 inclusief BTW dat in aanmerking komt voor een combinatie met verduurzaming.

Een voorbeeld hiervan is planmatig onderhoud aan het dak waarvan voor de verduurzaming extra isolatiemaatregelen worden voorgesteld. Wij stellen voor om het planmatig onderhoud gecombineerd met de investering in 2027/2028 uit te voeren en dit te dekken via het budget accommodatiebeleid. Financieel betekent dit dat we zowel het planmatig onderhoud dat gecombineerd wordt met verduurzaming als de verduurzaming dekken uit het budget accommodatiebeleid en dat we de investering vervroegen.

Naast deze accommodaties speelt dit ook bij de overige accommodaties waarvan renovatie gepland staat in de periode 2040-2050. De extra en vervroegde kapitaallasten kunnen gedekt worden uit het budget van € 400.000 dat u via amendement A-113 bij de begroting 2026 beschikbaar heeft gesteld voor dekking van kapitaallasten accommodatiebeleid. Zodra we voldoende zicht hebben op de daadwerkelijke investering en de planning komen we met een kredietaanvraag.

Door de investering te vervroegen kan waarschijnlijk gebruik worden gemaakt van de subsidieregeling Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed (DUMAVA-regeling). Deze regeling is tot en met 2030 beschikbaar en kent elk jaar een afzonderlijke openstellingsperiode en een jaarlijks vastgesteld budget.

5.1 Hiermee wordt voldaan aan de richtlijnen van de commissie Besluit begroting en verantwoording (BBV)
In deze richtlijnen is aangegeven dat lasten die leiden tot een verbetering van het actief, een levensduurverlening of een functiewijzigingen worden aangemerkt als investering en kunnen worden geactiveerd. Bij een combinatie van planmatig onderhoud met verduurzaming is sprake van een kwaliteitsverbetering en levensduurverlening. Daarom is ons voorstel om dit planmatig onderhoud niet via de voorziening te laten lopen, maar zowel het geplande onderhoud als de verduurzaming te activeren en het geheel te dekken via het budget accommodatiebeleid.

Kanttekeningen

1.1 Overname brengt extra werkzaamheden met zich mee

De overname van de exploitatie leidt tot een aantal eenmalige en structurele werkzaamheden. De eenmalige werkzaamheden betreffen onder andere het opstellen van nieuwe gebruiksovereenkomsten met de gebruikers, de tenaamstelling van lopende contracten en het herinrichten van de financiële administratie. De structurele werkzaamheden betreffen relatiebeheer gebruikers en leveranciers en het voeren van de financiële administratie. De extra werkzaamheden worden binnen de bestaande formatie uitgevoerd.

Financiële toelichting

In onderstaand overzicht hebben wij de begroting 2026 van de stichting, de begroting 2027 van de gemeente na overdracht van de exploitatie en een toelichting op de verschillen opgenomen.

	Begroting 2026 stichting	Begroting 2027 gemeente	Toelichting
Baten			
Bijdragen	198	202	Begroting 2027 inclusief indexatie
Bijdrage gemeente	11		Betreft bijdrage gemeente voor bestuur en leegstand. Bijdrage vervalt.
Rente	5		Betreft rentebaten stichting. Baten vervallen.
Totale opbrengst	214	202	
Lasten			
Onderhoudskosten klein	23	31	Budget aangepast vanwege herbeoordeling onderhoudscontracten
Dotatie voorziening	28	78	Hogere dotatie 2027 obv nieuw onderhoudsplan
Schoonmaakkosten	91	93	Begroting 2027 inclusief indexatie
Energiekosten	55	57	Begroting 2027 inclusief indexatie
Kosten beheer	13	4	Accountant- en administratiekosten vervallen
Heffingen en verzekeringen	15	15	
Totale lasten	225	278	
Resultaat	-11	-76	
Tekort	-76		
Dekking	11		Vervallen bestuurs- en leegstandsvergoeding in budget huisvesting onderwijs
Resterend tekort	-65		

De stichting begroot in 2026 een tekort van € 11.000. De gemeente begroot na overname van de exploitatie een tekort van € 76.000. In bovenstaand overzicht hebben we een toelichting op het verschil opgenomen. Er vallen dus deels lasten weg (administratie en accountantskosten en bestuurdersaansprakelijkheid), maar per saldo is sprake van een stijging van de lasten door hogere dotaties als gevolg van een nieuw onderhoudsplan, herbeoordeling onderhoudscontracten en indexaties. Overigens zou de stichting ook te maken krijgen met deze stijging van de kosten als zij de exploitatie had voortgezet.

Het begrote tekort van € 76.000 kan voor € 11.000 gedekt worden binnen de bestaande begroting van de gemeente door het vervallen van de bestuurs- en leegstandvergoeding. Er resteert een structureel tekort van € 65.000.

Bij de begroting 2027 is voorgesteld om vooruitlopend op dit voorstel alvast structureel € 65.000 beschikbaar te stellen voor de overname van de exploitatie van MFS Oosterwolde-Zuid.

De bedragen in het onderhoudsplan van MFS Oosterwolde-Zuid zijn exclusief BTW. Onderwijs is vrijgesteld van BTW. De BTW kan dus niet worden teruggevorderd. We hebben daarom gerekend met bedragen

inclusief BTW. Het onderhoudsplan van MFS Oosterwolde-Zuid hebben wij opgesplitst in 3 categorieën. Zie ook bijlage 7 verloopoverzicht voorziening. Voor het dagelijks onderhoud (categorie 1) is ongeveer € 31.000 inclusief BTW nodig. Dit onderhoud wordt ten laste gebracht van de exploitatie. Dit is in overeenstemming met de BBV-voorschriften. De lasten van het reguliere planmatig onderhoud (categorie 2) worden in overeenstemming met ons beleid geëgaliseerd via een voorziening.

Voorstel is om de lasten van het planmatig onderhoud dat gecombineerd worden met verduurzaming (categorie 3) te activeren. De lasten hiervan kunnen gedekt worden via worden uit het budget van € 400.000 dat u via amendement A-113 bij de begroting 2026 beschikbaar heeft gesteld voor dekking van kapitaallasten accommodatiebeleid. Zodra we voldoende zicht hebben op de daadwerkelijke investering en de planning komen we met een kredietaanvraag.

Sustainable Development Goals (SDG's)



3. Een verduurzaamd en goed onderhouden multifunctioneel schoolgebouw draagt bij aan een goede gezondheid en welzijn van haar gebruikers.
4. Een verduurzaamd; goed onderhouden en met een aangenaam binnenklimaat uitgevoerd schoolgebouw draagt bij aan de kwaliteit van het onderwijs.
5. Kwalitatief goed onderwijs stimuleert gendergelijkheid.
10. En vermindert de ongelijkheid tussen de sociale klassen.

Inwonersparticipatie

De gebruikers zijn geïnformeerd via hun bestuurders.

Publicatie voor bekendmaking

De Stichting Beheer Multifunctioneel Vastgoed Oosterwolde Zuid heeft de Beheerovereenkomst met de gemeente Ooststellingwerf opgezegd en draagt daarmee de exploitatie van MFS Oosterwolde Zuid over aan de gemeente De opzegging en overdracht gaat in per 1 januari 2027. Daarna heft de Stichting zich op.

Vervolg

De Stichting wordt schriftelijk geïnformeerd over het besluit van het college. De gebruikers door hun bestuurders.

Planning & communicatie
Per 2027 exploiteert de gemeente MFS Oosterwolde Zuid en is de financiële administratie hierop aangepast. De Stichting heft zich in 2027 op en draagt het batig saldo over aan de gemeente.

Evaluatie
Via de PenC-cyclus.

Bijlagen

1. Brief opzeggen Beheerovereenkomst
2. Beheerovereenkomst 17-3-2011
3. Jaarstukken 2025
4. Onderhoudsplan MFS Oosterwolde-Zuid
5. Verloopoverzicht voorziening MFS Oosterwolde-Zuid

6. Akte van Oprichting Stichting
7. Uitgaande brief

Extern zaak ID (zaakcode) : 0085274217

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 november 2026

Besluit
Het beheer & exploitatie van M.F.S. Oosterwolde Zuid per 1 januari 2027 te borgen
Daarvoor:

1. Beheer & exploitatie van M.F.S. Oosterwolde Zuid per 1 januari 2027 over te nemen van de Stichting Beheer Multifunctioneel Vastgoed Oosterwolde Zuid.
2. Het onderhoudsplan voor MFS Oosterwolde-Zuid vast te stellen
3. Vanaf 2027 een voorziening te vormen voor het reguliere planmatig onderhoud van MFS Oosterwolde-Zuid en hier in 2027 incidenteel de resterende liquide middelen van de stichting en vanaf 2027 structureel € 78.000 aan te doteren
4. Verdere invulling te geven aan de maatregel in het accommodatiebeleid om verduurzaming betaalbaar te houden door planmatig onderhoud te combineren met verduurzaming en waar mogelijk te sturen op cofinanciering via derden
5. Het planmatig onderhoud dat gecombineerd wordt met verduurzaming te activeren

Besloten in de openbare vergadering van 8 december 2026

, griffier. , voorzitter.