



MV Langeveen
Stichting Maatschappelijk Vastgoed

SAMEN STAAN WE STERK!

11 JULI 2023

Agenda

1. Algemeen
(Ebo Roek, voorzitter Stichting MV-L)
2. Sociaal-maatschappelijke meerwaarde
(Raymond Kienhuis, lid dagelijks bestuur Stichting MV-L)
3. Financiële paragraaf
(Thijs Oude Steenhof, onafhankelijk adviseur en lid van de commissie Bouwvoorbereiding & Financiën)

Algemeen (Ebo Roek)

Sterk verouderde accommodaties



- 2014
samenkomen voetbal, handbal, tennis voor een gezamenlijke oplossing & te kleine accommodaties

start **Mijn Dorp Langeveen-Bruinehaar 2030**
aansluiting van gemeenschapscentrum De Gaarf & Mariaschool (TOF Onderwijs)



TV De Iemenslag
LANGEVEEN



Sterk verouderde accommodaties

oprichting Stichting Maatschappelijk Vastgoed Langeveen

aansluiting volleybal, Dorpsraad Langeveen en andere verenigingen, vertegenwoordiging Bruinehaar en klankbordgroep

initiatieven in andere dorpen (Nieuw Heeten, Bentelo, De Krim) bezocht, worden zelf nu ook als voorbeeldproject gezien (Beckum)

planverbreding door opstellen **Masterplan** (zie bijlage 1):

- Fase 1:
 - educatie
 - sport
 - vitale gezondheidsvoorzieningen
- Fase 2:
 - herontwikkeling Mariaschool & De Gaarf
- Fase 3:
 - herontwikkeling kerkgebouw (na onttrekking eredienst)



Waar staan we nu?



Een breed gedragen plan van en door de gemeenschap!

- akkoord principeverzoek door Gemeente Tubbergen
- toekenning LEADER-subsidie door Provincie Overijssel (onder voorwaarde van start bouw in 2023) en diverse andere subsidies (cofinanciering)
- bestemmingsplanwijziging in voorbereiding

Coalitieakkoord 2022-2026

Waarom past dit plan volledig in het huidige Coalitieakkoord?

- Leefbare kernen
 - Wonen, welzijn en zorg
 - Ruimte en maatschappelijk vastgoed
- Leefomgeving van de toekomst
 - Duurzaamheid
- Positieve gezondheid
 - Iedereen kan en mag meedoen
 - Gezond in je hoofd en in je vel
 - Zorg dichtbij en op orde (lokaal zorglandschap)

'En noe, met mekaar, vedan!'

Sociaal-maatschappelijke meerwaarde (Raymond Kienhuis)

Factsheet huidige situatie sociaal domein 1/2

Inkomen:

9% van de Langeveense inwoners heeft moeite om rond te komen (2020).

Jeugdzorg:

Percentage jongeren met jeugdzorg bedraagt in de kern van Langeveen 9%!!!

Dit het hoogste percentage van alle kernen in de gemeente Tubbergen. (2020).

Bron: Openinfo.nl

GEMIDDELDE INKOMEN PER INWONER



Factsheet huidige situatie sociaal domein 2/2

Probleemanalyse:

- De huidige versnippering van maatschappelijke accommodaties voor onderwijs, sport en zorg in Langeveen leidt tot onvoldoende preventieve aandacht voor jeugd- en gezondheidszorg. De natuurlijke gang naar professionele gezondheidszorg en jeugdzorg komt te laat op gang.
- **Dit leidt tot een zeer hoge zorgconsumptie in Langeveen.**

Feiten:

- Probleemanalyse door Rijksuniversiteit Groningen in vergelijkbare dorpen wordt ondersteund. (Aletta Jacobs School of Public Health, 14 Februari 2020)
(De transitie in de zorg en de gevolgen voor maatschappelijk vastgoed, 4 april 2016, drs. R.J.E. Peet MUAD 2016)
- Kosten Sociaal Domein 20 miljoen op begroting van 55 miljoen voor de gemeente Tubbergen, dit is 37% van de lasten in de begroting!
(<https://noaberkracht.incijfers.nl/dashboard/sociaal-domein>)

Zorgconsumptie groeit door:

- Afname traditionele sociale verbanden.
- Toename eenzaamheid.
- Door digitalisering ontstaan van een digitale kloof in samenleving.



Oplossingen sociaal domein (1/2)

Wat heeft Langeveen en Bruinehaar al gedaan?

1. Problematiek inzichtelijk gemaakt
2. Problematiek wordt breed erkend
3. Dialoogsessies zijn afgerond
4. Werkgroep positieve gezondheidzorg samengesteld

HIERDOOR EIGENAARSCHAP GECREËERD DOOR DE GEMEENSCHAP LANGEVEEN EN BRUINEHAAR

Door Provincie Overijssel is het plan van aanpak middels een substantiële bijdrage aangemoedigd.

Immers:

- Een goede sociale voorziening zal bijdragen aan de integratie van alle burgers.
- Sociale voorzieningen die zorgen dat iedereen mee kan (blijven) doen (sociale cohesie en inclusie)
- Plan voorziet in uitbreiding van vitale gezondheidsvoorzieningen.

Besparingen & voordelen voor de gemeente Tubbergen door relatie MFA:

- Verlagen van de zorgconsumptie in het dorp door vroeg-signalering en preventie.
- Voorzien in 'langer thuis wonen ouderen'.
- Binding van de jeugd in het dorp.
- Efficiënte inzet van vrijwilligers.



Oplossingen sociaal domein (2/2)

Conclusie:

- Inwoners uit Langeveen en Bruinehaar hebben hun verantwoordelijkheid genomen.
- Vanuit intrinsieke motivatie door de eigen inwoners plan van aanpak gemaakt. Het ontwikkelpad van het masterplan heeft al geleid tot een **positieve bijvangst door realisatie werkgroep “Positieve Gezondheid” (13 inwoners). Grootste werkgroep in de gemeente Tubbergen!**

Verzoek:

- Er wordt niet gevraagd naar een oplossing voor de geschetste problematiek maar om financiële bijdrage, want:

Door toekenning van de gevraagde middelen voor de realisatie van een MFA kunnen wij samen met de gemeente Tubbergen invulling geven aan de sociaal maatschappelijke opgaven. Op deze wijze wordt meervoudig waarde gecreëerd.

Financiële paragraaf (Thijs Oude Steenhof)

Ontwikkelingen afgelopen periode

- In april gingen we nog uit van een dekkingstekort van € 1.000.000.
- Nadat we aanbiedingen/offertes van marktpartijen hadden ontvangen bleken de werkelijke bouwkosten (bij start eind 2023/begin 2024) ca. € 1.300.000 hoger te liggen dan waarmee we rekening hadden gehouden, deze kostenstijging zat grotendeels in de volgende posten:
 - Staalconstructie: € 400.000
 - Beton: € 200.000
 - Bouwplaatskosten: € 200.000
 - Trappen en balustraden: € 60.000
 - Totaal: € 860.000 exclusief BTW
- We hebben vervolgens kritisch gekeken naar het gebouw en hebben daarbij maximaal teruggeschaald qua m2 en versoering van de bouwmaterialen met behoud van functionaliteit, verder terugschalen is wat ons betreft geen optie.
- Onze ambitie is nog steeds om energieneutraal (ENG) te bouwen.

Overzicht investering & dekking

Investering

- Investering terrein	€ 600.000
- Investering gebouw	€ 6.500.000
- Bijkomende kosten	€ 1.100.000
- <u>Omzetbelasting</u>	<u>€ 1.600.000</u>
- Totale investering	€ 9.800.000

Dekking

- Normvergoeding IHP	€ 2.900.000
- Aankoop grond	€ 600.000
- <u>Bijdrage vanuit RIBAM</u>	<u>€ 1.000.000</u>
- Bijdrage Gemeente Tubbergen	€ 4.500.000
- Bijdrage Provincie Overijssel	€ 1.100.000
- Eigen inbreng De Gaarf / verenigingen	€ 200.000
- Zelfwerkzaamheid / lokale acties	€ 500.000
- Externe financiering	€ 500.000
- <u>TOF Onderwijs / omzetbelasting / subsidies</u>	<u>€ 1.100.000</u>
- Totale dekking	€ 7.900.000

TEKORT: € 1.900.000



Sluitende exploitatie

Winst- en verlies rekening										
(x EUR 1.000)										
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
Horeca	100	102	104	106	108	110	113	115	117	120
Huur	151	154	157	160	164	167	170	174	177	181
Subsidies	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5
Overige inkomsten	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7
Netto-omzet	261	266	272	277	283	288	294	300	306	312
<i>Netto-omzet groei (%)</i>	<i>NA</i>	<i>2,0%</i>	<i>2,0%</i>	<i>2,0%</i>	<i>2,0%</i>	<i>2,0%</i>	<i>2,0%</i>	<i>2,0%</i>	<i>2,0%</i>	<i>2,0%</i>
Kostprijs van de omzet	(38)	(39)	(40)	(40)	(41)	(42)	(43)	(44)	(45)	(46)
Brutomarge	223	228	232	237	241	246	251	256	261	267
<i>Brutomarge (%)</i>	<i>85,4%</i>	<i>85,4%</i>	<i>85,4%</i>	<i>85,4%</i>	<i>85,4%</i>	<i>85,4%</i>	<i>85,4%</i>	<i>85,4%</i>	<i>85,4%</i>	<i>85,4%</i>
Personeelskosten	(40)	(41)	(42)	(43)	(43)	(44)	(45)	(46)	(47)	(48)
Algemene kosten	(12)	(12)	(12)	(12)	(13)	(13)	(13)	(13)	(14)	(14)
Huisvestingskosten	(120)	(122)	(125)	(127)	(130)	(132)	(135)	(138)	(140)	(143)
Verkoopkosten	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)
Afschrijvingen	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)
Bedrijfsresultaat	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
Financiële baten en lasten	(25)	(24)	(23)	(23)	(22)	(21)	(20)	(19)	(18)	(18)
Resultaat voor belastingen	3	5	7	8	10	12	14	16	18	20

De laatste loodjes....

Wat als we dit nu niet gezamenlijk oplossen?

- Verlies 'momentum' – nu de unieke situatie dat op hetzelfde moment al het maatschappelijk vastgoed aan vervanging toe is
- Versnippering accommodaties in het dorp blijft
- Sportverenigingen blijven jaarlijks > 35.000 km extra rijden:
 - uit een uitgevoerde Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA) volgt een kostenbesparing van ruim 600K in de komende 40 jaar (zie bijlage 2)
- Start nieuw proces vervanging Mariaschool – opnieuw kosten voor gemeente
- Imagoschade MijnDorp2030 / Maatschappelijk Akkoord Tubbergen
- Vervallen reeds toegekende subsidies (w.o. Leader) als uitvoering niet start in 2023
- Minder motivatie voor zelfwerkzaamheid
- Toekomstige bijdragen vanuit Provincie op losse schroeven

Investeer in de leefbaarheid van Langeveen!

- **Veel zelfwerkzaamheid**
 - Al meer dan **10.000 (!) uur** in project MFA tot nu
 - € 500.000 eigen inzet inwoners (zelfwerkzaamheid / lokale acties)
 - € 200.000 eigen inbreng verenigingen / gemeenschapscentrum De Gaarf
- **Sluitende exploitatie**
 - Geen ruimte in deze exploitatie voor een hogere/extra lening
- **Beperkt ruimte voor extra subsidies**
 - Uit afstemming met de subsidie-adviseur van de gemeente blijkt dat overal aan is gedacht
- **Onze oproep: verhoog de bijdrage met € 1.900.000 (taakstellend)**
 - Kijk niet alleen naar de RIBAM/spaarrekening (doe je ook niet bij het kopen van een huis), maar maak gebruik van de creatieve oplossingen/voorstellen die door ons zijn aangehaald
 - Durf te investeren in de samenleving door extern financiering aan te trekken, spreid de kapitaallasten over de gebruiksduur van 40 jaar (nog geen 50K per jaar)!
- **Op korte termijn beginnen is een absolute noodzaak, we staan echt met de rug tegen de muur!**



Bijlagen

1. Masterplan
2. Maatschappelijke Kosten-Baten Analyse (MKBA)