# SLIM & TOEKOMSTGERICHT ACCOMMODATIEBELEID

8 FEBRUARI 2022

abcnova
ADVISEURS | PROJECTMANAGERS | PROCESMANAGERS

# DOEL COMMISSIE

- Informeren over eerste bevindingen
- Informeren over opgave van komende jaren
- Inventariseren informatiebehoefte Raad
- Ophalen vragen vanuit de Raad

# CONTEXT

De gemeente Ooststellingwerf staat voor aantal grote uitdagingen:

- Omgevingsvisie
- Visie op Samenleven 2020-2024
- “De scholen van (over)morgen”
- Verduurzaming & energietransitie
- Demografische ontwikkeling

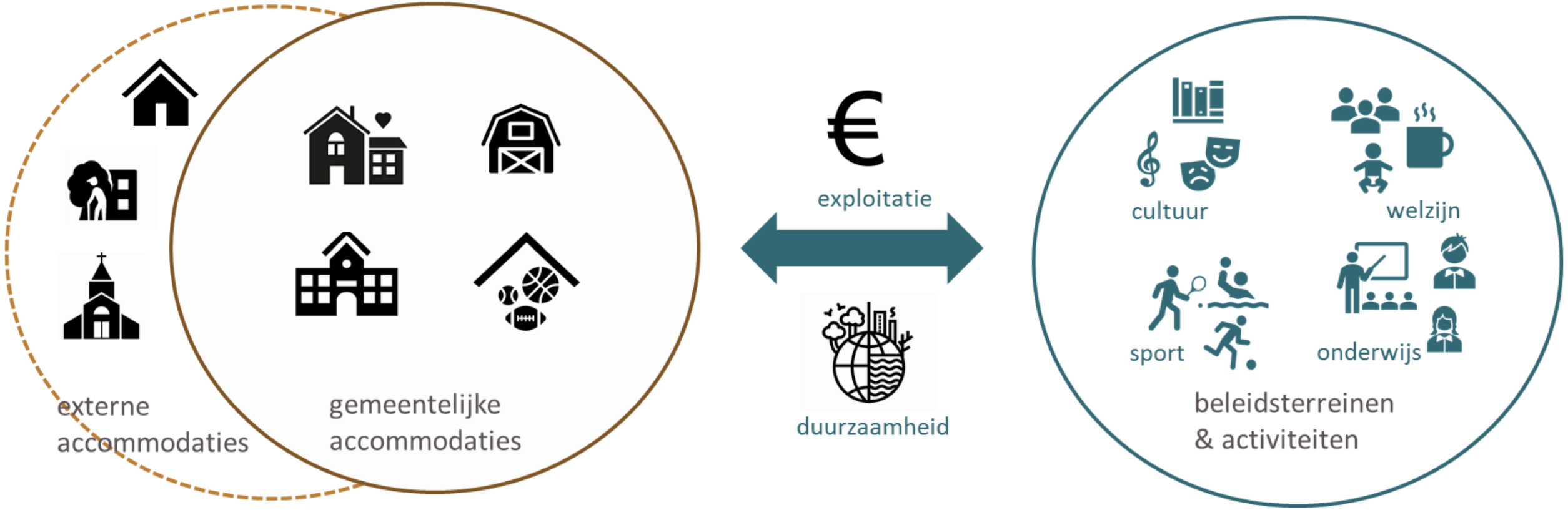
# DOEL ACCOMMODATIENOTA

VRAAGSTELLING:

*Is het mogelijk om accommodaties in Ooststellingwerf op een slimmere en efficiëntere manier in te zetten voor haar inwoners. Dit geldt niet alleen voor de accommodaties waar de gemeente eigenaar van is maar ook voor de accommodaties waar de gemeente geen zeggenschap over heeft, maar die wel een maatschappelijk nut dienen of daarvoor inzetbaar zijn. Doel hiervan is te komen tot meer maatschappelijk rendement door een mensgerichte aanpak waarbij de activiteiten centraal staan en niet het vastgoed.*

# DOEL: SLIM ACCOMMODATIEBELEID

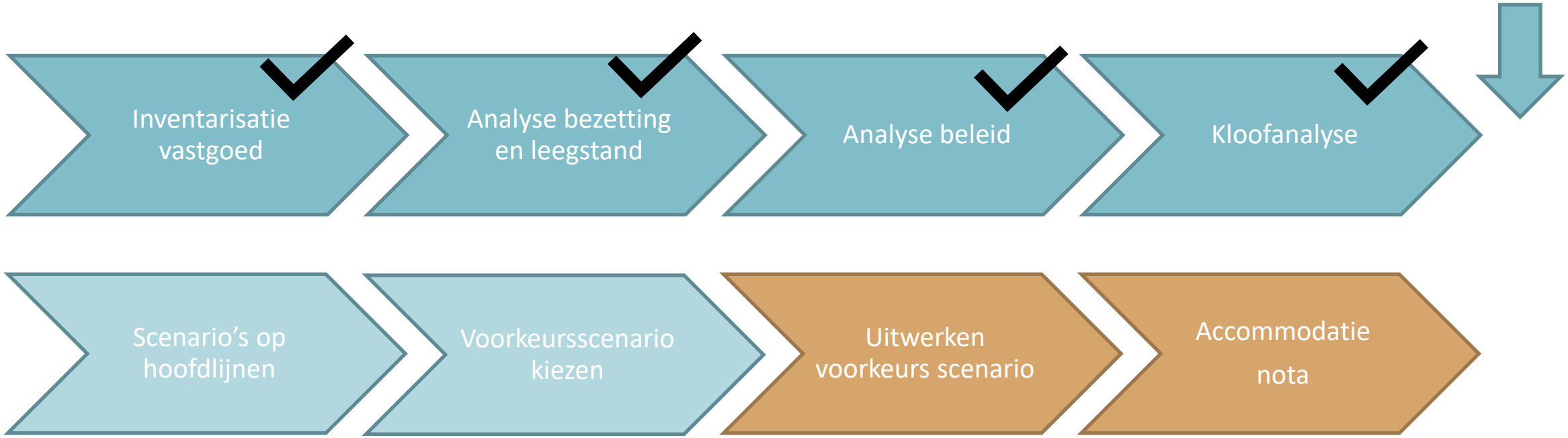
ACCOMMODATIES OP EEN SLIMME EN EFFICIËNTE MANIER INZETTEN VOOR INWONERS



# HET STAPPENPLAN

WAAR STAAN WE NU?

**Afstemming Raad**



# INVENTARISATIE VASTGOED

- Totaal 58 accommodaties, 25 juridisch eigenaar (JE) en 25 economisch claimrecht (CE)
- Totaal circa 51.000 m2 BVO (18.000 JE en 33.000 EC)
- Relatief veel gebouwen verzelfstandigd
- Relatief veel oudere gebouwenvoorraad 70% (JE) en 85% (EC) van voor 1992
- Gebouwen over algemene wel goed onderhouden
- Bezetting van binnensport accommodaties redelijk tot slecht (<65%)
- Onderhoudskosten lopen vanaf 2030 fors op (niet begroot)
- In begroting geen reservering voor vervangende nieuwbouw (andere systematiek)
- Exploitatie afspraken wisselend, meeste verplichtingen tot 2026.

# TYPEN EIGENDOM

ACCOMMODATIES VERSUS WETTELIJKE TAAK

**1. (Bewegings)onderwijs**

- Betreft een wettelijke taak van de gemeente
- Instandhouding en verduurzaming van de onderwijsgebouwen loopt juridisch eigenaar
- Bij MFA, MFS en IKC ligt zwaartepunt op (bewegings)onderwijs
- Verantwoordelijkheden verduurzaming onzeker (wettelijke verankering ontbreekt)

| Gebouwen |
| --- |
| PO en SO scholen (geen JE gemeente) |
| MFA de Kampus (geen JE gemeente) |
| MFA Waskemeer (geen JE gemeente) |
| IKC Wolderwijs (geen JE gemeente) |
| MFS Oosterwolde Zuid |
| MFA de Samensprong |
| MFS de Boekebeam |
| Gymnastieklokalen (Oosterwolde, Appelscha en Elsloo) |

# TYPEN EIGENDOM

ACCOMMODATIES VERSUS WETTELIJKE TAAK

**2. Juridisch eigendom gemeente**

- Geen wettelijke taak maar voorzien nadrukkelijk in maatschappelijke behoefte
- Instandhouding en verduurzaming verplichting juridisch eigenaar
- 2026 loopt overeenkomst voor sporthallen en zwembad af, (Steegdenhal 2027) is natuurlijk moment voor verlenging, afstoten of contracteren nieuwe exploitant
- Indien in sporthal ook bewegingsonderwijs plaatsvindt, moet deze bij afstoot elders worden gehuisvest (wettelijke taak)

| Gebouwen |
| --- |
| Sporthallen: Steegdenhal, Bongerd en Boekhorst |
| Overdekt zwembad Boekhorst |
| MFA Kompaan |
| Museum / Molen |
| 2 woningen die als monument zijn bestempeld |

# TYPEN EIGENDOM

ACCOMMODATIES VERSUS WETTELIJKE TAAK

**3. Economisch claimrecht gemeente**

- Geen wettelijke taak maar voorzien nadrukkelijk in maatschappelijke behoefte
- De instandhouding is zaak van juridische eigenaar
- Verduurzaming verplichting juridisch eigenaar
- Gemeente heeft belang gelet op leefbaarheid

| Gebouwen |
| --- |
| MFA Mejander |
| Buitensport accommodaties |
| Dorpshuizen |
| Buitenzwembaden |

# ANALYSE VRAAGONTWIKKELING

- Binnen gemeente sprake van ontgroening én vergrijzing
- Impact op vraag zowel kwantitatief als kwalitatief
- Normatief overschot onderwijs oplopend van 16% 2021 tot 24% in 2030
- Naast vraag naar onderwijsgebouwen ook invloed op bewegingsonderwijs (wettelijk taak) en overige gemeentelijke beleid (peuterspeelplaats)
- Informatie over programma en gebruik overige gebouwen veelal onbekend

# ANALYSE BELEID

- Verschil tussen wettelijke taak en gemeentelijk beleid
- Wettelijke taken:
  - De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van scholen in het primair onderwijs, voortgezet onderwijs en speciaal onderwijs. Betrekking op nieuwbouw en vervanging, **geen** onderhoud/instandhouding
  - De gemeente is verantwoordelijk om bewegingsonderwijs voor het onderwijs beschikbaar te stellen. **Geen** betrekking op het zwemonderwijs
- Overige accommodatie betrekking op gemeentelijk beleid
- Huidig aanbod komt overeen met staand beleid

# ANALYSE BELEID DUURZAAMHEID

LANDELIJKE BELEID EN WET- EN REGELGEVING RONDOM VERDUURZAMING

- 49% CO2-reductie in 2030
- 95% CO2-reducti in 2050
- Wet- en regelgeving omtrent (B)ENG, transitie visie warmte
- Opstellen portefeuille routekaart per gemeente
- Gebouwen <1992 vervangende nieuwbouw

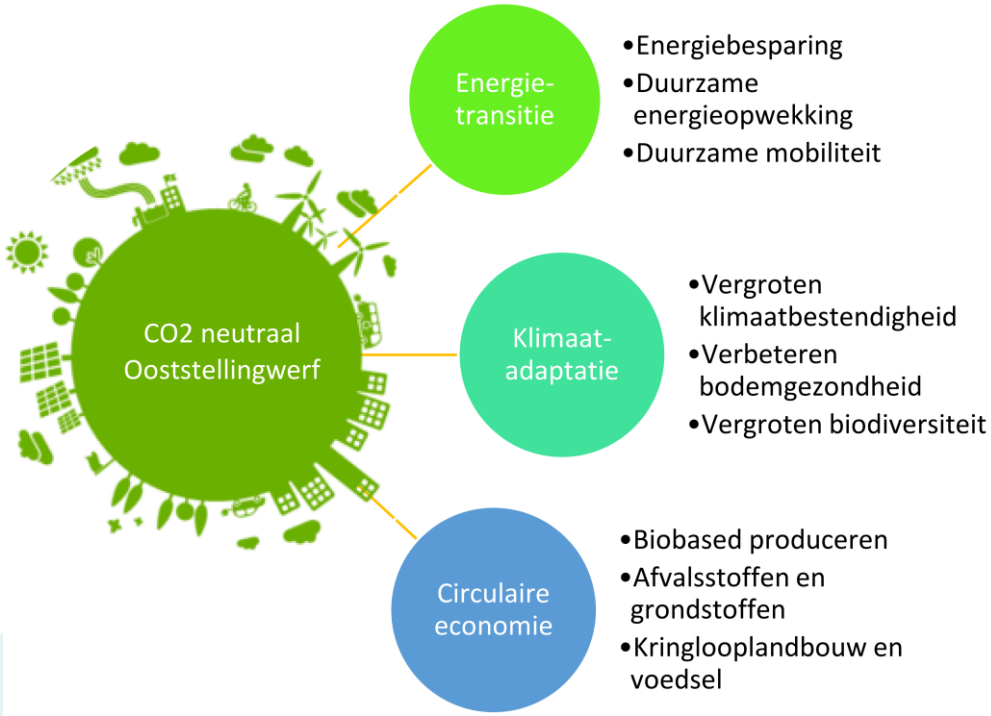


# ANALYSE BELEID DUURZAAMHEID

PROGRAMMA DUURZAAM OOSTSTELLINGWERF 2021 – 2025

Gemeentelijke ambitie:

- Ambitie: *“Wij willen in 2030 CO2 neutraal zijn. Hiervoor willen we in 2030 energieneutraal en klimaatbesteding zijn en kringlopen binnen een Biobased Economie zo veel mogelijk sluiten.”*
- Sturingsprincipes: *“Voorbeeldfunctie: Wij hebben als gemeente een voorbeeldfunctie en doen dus de juiste dingen in onze eigen organisatie en laten dit zien.”*
- Onze rol: *“Verduurzamen van ons eigen vastgoed”*



# EERSTE DOORREKENING

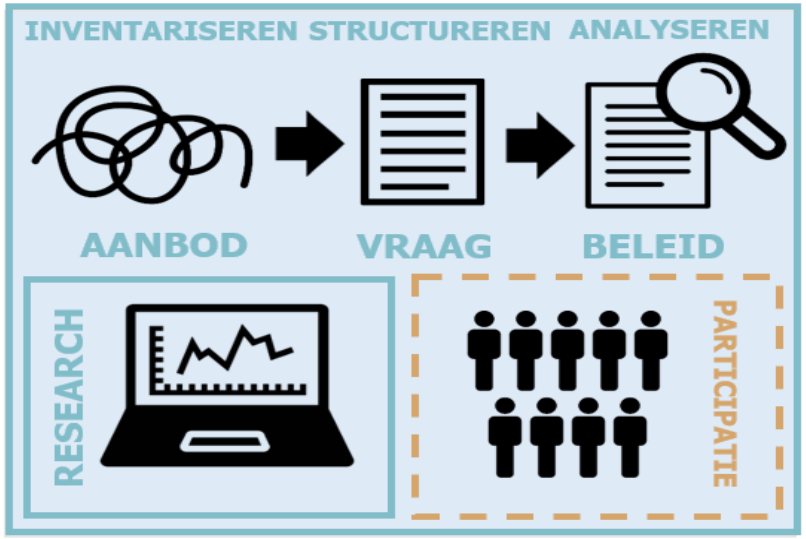
CONFORM VOORBEELDFUNCTIE ALLE ACCOMMODATIES CO2 NEUTRAAL MAKEN

- **Onderwijsgebouwen en gebouwen voor bewegingsonderwijs (wettelijke taak):**
  - Indicatieve investering van circa 24 mln.
  - Toename netto jaarlast toename in 2030 van circa 900K (+80%)
- **Gebouwen in juridisch eigendom:**
  - Indicatieve investering van circa 7,5 mln.
  - Toename netto jaarlast van circa 150k (+20%)
- **Gebouwen economisch claimrecht:**
  - Indicatieve investering van circa 6,5 mln.
  - Toename netto jaarlast van circa 200k (+160%)

# EERSTE BEVINDINGEN

UITKOMSTEN ANALYSE AANBOD (ACCOMMODATIES), VRAAG EN BELEID

- Huidige aanbod gebouwen ondersteund door beleid
- Bezetting van gymlokalen en sporthallen relatief laag
- Oplopend normatief overschot in PO en deels VO
- Relatief veel oude en afgeschreven gebouwen (lage boekwaardes)
- Kosten groot onderhoud nemen vanaf 2030 sterk toe
- Er wordt niet gereserveerd voor vervangende nieuwbouw (anders)
- Verduurzamingsopgave staat voor de deur en vraagt forse investering



# KAN HET SLIMMER?

NIETS DOEN IS GEEN OPTIE

- Huidig aanbod sluit aan op beleid maar niet op (toekomstige) vraagontwikkeling
- Betaalbaarheid huidig voorzieningsniveau op langere termijn onzeker door:
  - Oplopende onderhoudskosten
  - Noodzakelijke verduurzamingsopgave
- Zonder bijstellen beleid weinig kansen voor Slimmer accommodatiebeleid
- Om kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau te behouden moeten er scherpe keuzes gemaakt worden in ambities, kwantiteit en budget/financiering
- Opgave speelt bij alle gemeenten maar specifiek voor Ooststellingwerf
- Momentum is komende periode door expireren exploitatieovereenkomst (2026), opstellen IHP en uitwerking duurzaamheidambities

# KAN HET SLIMMER?

VERVOLGSTAPPEN

- Vastleggen randvoorwaarden:
  - Basisvoorzieningen per dorp vertalen naar maatschappelijk vastgoed obv gebruikshorizon
  - Duurzaamheidsambitie vertalen naar maatschappelijk vastgoed obv gebruikshorizon
  - Hoeveel geld hebben we hiervoor over?
- Slimme (integrale) keuzes tav kwantiteit en kwaliteit
- Doordachte volgorde bepalen op basis van bestaande kwaliteit, transitievisie warmte én verwachte gebruikshorizon
- In de praktijk: investering waarschijnlijk hoger maar wat is impact op begroting?

# KAN HET SLIMMER?

TOELICHTING SIGARENDOOS

Huidige accommodaties 1 op 1 verduurzamen:

- 50.000 m2 * €750 = circa €38 mln.
- Kapitaallast €1,9 mln (factor 20)
- Besparing energie / onderhoud 20% tot 35%
- Netto toename €1,25 mln. tot €1,5 mln. exclusief vervangende nieuwbouw

# KAN HET SLIMMER?

TOELICHTING SIGARENDOOS

Integrale en doordacht:

- 20 % reductie = -10.000 m2
- 40.000 m2 * €1.500 = circa € 60 mln.
- Kapitaallast €2,0 mln (factor 30)
- Besparing energie / onderhoud 20% tot 35%
- Netto toename €1,3 mln. tot €1,6 mln. inclusief vervangende nieuwbouw