Scenariostudie maatschappelijke voorzieningen Appelscha

Themabijeenkomst gemeenteraad



HEVO

24 april 2025

- Michiel Otto
- Sarah Dik
- Gerrit van der Pol
- Ali Öztürk

Belanghebbenden

- Plaatselijk Belang Appelscha
- Plaatselijk Belang Appelscha Boven
- Bestuur Dorpskamer De Den
- College van Kerkrentmeester PGO Appelscha
- Tennis Academie Advantage (Padelbanen, fysio, fitness en beheer van de huidige sporthal)
- Volleybal
- (Zaal)voetbal
- Badminton
- Zomersportweek
- Gymnastiek
- Stichting Scala jongerenwerk
- SV Beter bewegen voor ouderen
- Recreantengroep Appelscha-Oosterwolde
- Bibliotheek Appelscha
- Stichting Comprix / basisschool OBS De Riemsloot
- Stichting De Tjongerwerven / basisschool CBS De Mandebrink

- *En indirect*: toneelvereniging, muziekvereniging

Groen: deelnemers werksessies 1 en 2

Bijeenkomsten uitgelicht

11 februari	11 februari	24 februari	Vandaag 3 april	22 / 24 april
Startbijeenkomst	**Werksessie 1**	**Werksessie 2**	**Werksessie 3**	**Eindrapportage**
• Stand v. zaken/informatie • Voorliggende stappen • Samenwerkingsvormen • Praktische zaken	• Opgave en scenario's • Belanghebbenden • Missie en visie • Visie op samenwerking • Vervolg	• Positionering van functies t.o.v. elkaar • Ruimtegebruik • Vlekkenplan	• Bevindingen en uitkomsten • Feedback en aanvullingen • Terugblik op het traject	• Eindresultaat • Eindrapportage • Bespreking College en Raad

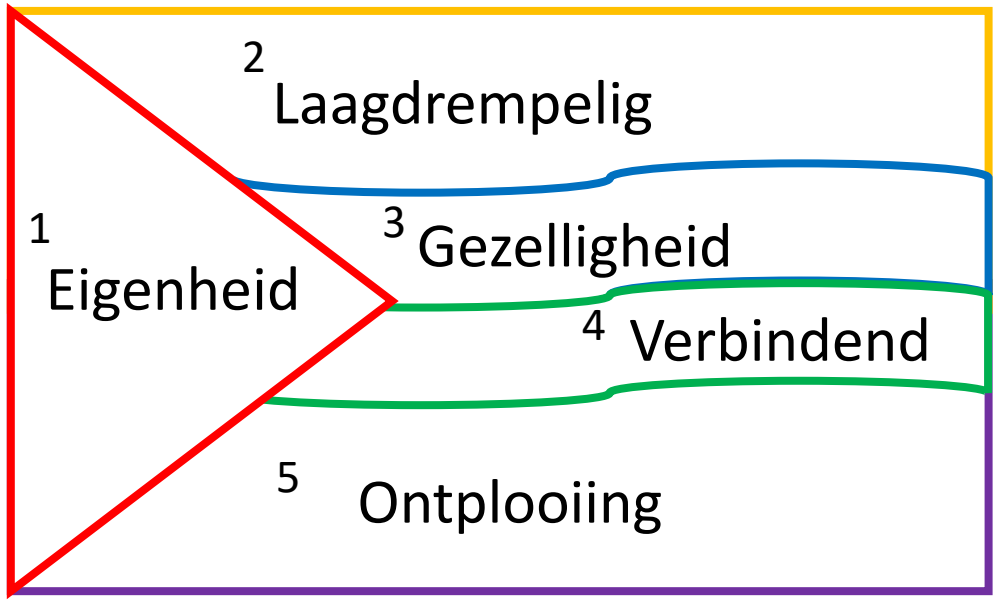
Scenario’s

Scenario	Omschrijving
1a.	Een MFA *als één gebouw* waarin scholen, sporthal en dorpshuis worden geïntegreerd. Hierbij kijken naar maximale efficiëntie in de exploitatie en het optimaliseren van de bezettingsgraad (nieuwbouw/renovatie). Gebruikers in meer of mindere mate ruimtelijk geïntegreerd (van ‘rug-aan-rug’ met ieder een eigen gebied of juist veel gedeelde en gezamenlijke ruimtes)
1b.	Een MFA als *cluster van gebouwen nabij elkaar* waarin scholen (nieuwbouw), dorpshuis (nieuwbouw) en sporthal (gerenoveerd) worden geïntegreerd. Hierbij kijken naar maximale efficiëntie in de exploitatie en het optimaliseren van de bezettingsgraad (nieuwbouw/renovatie). Gebruikers in meer of mindere mate ruimtelijk geïntegreerd (van ‘rug-aan-rug’ met ieder een eigen gebied of juist veel gedeelde en gezamenlijke ruimtes)
2.	Het privatiseren van de huidige sporthal en een gecombineerd gebouw voor scholen en dorpshuis (nieuwbouw).
3.	OBS De Riemsloot inclusief gymzaal verduurzamen, CBS De Mandebrink nieuw bouwen (al dan niet bij de sporthal) en de huidige sporthal verduurzamen.
4.	Nieuwbouw voor OBS De Riemsloot en CBS De Mandebrink en een gymnastieklokaal+; een jaarlijkse financiële bijdrage van € 25.000 voor de dorpshuisfunctie (door het huren van ruimtes, het geschikt maken van ruimtes voor dubbelgebruik of integreren van de dorpshuisfunctie in de nieuw te bouwen scholen en/of gymnastieklokaal+) bestaande gymnastieklokaal en sporthal slopen na de realisatie van het gymnastieklokaal+.

Kenmerken scenario's

	Scenario 1a	Scenario 1b	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Omschrijving	Een MFA waarin scholen (incl. KDV), sporthal (niet RHC) en dorpshuis worden geïntegreerd (alles nieuwbouw in één gebouw).	Een MFA waarin scholen, sporthal en dorpshuis worden in elkaars nabijheid worden gerealiseerd op basis van nieuwbouw (scholen/KDV/dorpshuis) en renovatie (sporthal, zonder RHC)	Het privatiseren van de huidige sporthal en een gecombineerd gebouw voor scholen en dorpshuis (nieuwbouw), incl. KDV	OBS De Riemsloot inclusief gymzaal verduurzamen (niet langer onderdak aan KDV) , CBS De Mandebrink nieuw bouwen (al dan niet bij de sporthal) en de huidige sporthal verduurzamen.	Nieuwbouw voor OBS De Riemsloot en CBS De Mandebrink en een gymnastieklokaal+; sloop bestaande gymzaal (Riemsloot) en sporthal
Nieuwbouw	5.634 m2 bvo (alle functies)	3.521 m2 bvo (scholen/KDV/dorpshuis)	3.521 m2 bvo (scholen/KDV/dorpshuis)	1.005 m2 bvo (Mandebrink + KDV)	3.515 m2 bvo (alle functies)
Renovatie / verduurzaming	--	1.572 m2 bvo (sporthal)	-- (sporthal wordt zonder verduurzaming overgedragen)	1.187 m2 bvo (Riemsloot) + 308 m2 bvo (gymzaal) + 1.572 m2 bvo (sporthal) = 3.067 m2	--
Sloop	N.v.t.: oude gebouwen blijven bestaan en worden deel van herontwikkeling	N.v.t.: oude gebouwen blijven bestaan en worden deel van herontwikkeling	Oude schoolgebouwen blijven bestaan en worden deel van herontwikkeling; alleen gymlokaal wordt gesloopt.	1.109 m2 bvo (Mandebrink)	2.296 m2 bvo (beide scholen) 308 m2 bvo (gymzaal) Sporthal → herontwikkeling.
Buitenruimte (excl. parkeren)	968 m2	968 m2	968 m2	431 m2	998 m2
Footprint (incl. strook 1,5 m rondom + buitenruimte; excl. parkeren)	6.205 m2	4.071 m2 (excl. sporthal) 5.726 m2 (incl. sporthal)	4.071 m2 (excl. sporthal)	4.901 m2 verspreid over drie locaties (2 scholen + sporthal)	4.813 m2 totaal (gesplitst over twee locaties)
Locatie in Appelscha	Voetbalveld naast sporthal	Voetbalveld naast sporthal	Voetbalveld naast sporthal	Mandebrink nieuwbouw op huidige locatie; Riemsloot en sporthal verduurzamen op huidige locatie	Mandebrink en Riemsloot nieuw bouwen op huidige locaties (gymnastieklokaal+ bij Riemsloot)
Sloopkosten (meerprijs)	In business case verkoop grond	In business case verkoop grond	In business case verkoop grond	Mandebrink slopen	Riemsloot, Mandebrink en gymzaal
Tijdelijke huisvesting	Nee	Nee	Nee indien op voetbalveld	Ja, schuifruimte nodig voor Riemsloot en Mandebrink	Ja, voor een van de twee scholen ten tijde van de renovatie/nieuwbouw

De kernwaarden die passen bij de maatschappelijke voorzieningen van Appelscha:



Ontplooiing toegevoegd

Landelijke trends en ontwikkelingen

Zorginfrastructuur / concentratie eerstelijnszorg in centra / belang vrijwilligers en mantelzorgers neemt toe

Fusies en herindelingen gemeenten: afstand tussen burger en bestuur / meer aandacht voor de gemeenschap

Vergrijzing / vereenzaming / meer zorg met minder mensen

Tweeverdieners en participatie in samenleving

Zitten vs. bewegen: sport en ontmoeting zeer belangrijk

Digitalisering van het onderwijs vs. de fysieke plek voor onderwijs en groei (sociaal, 21e eeuwse vaardigheden)

Individualisering

Ruimteprogramma (samengevat)

	Scenario 1a (in m² bvo)	Scenario 1b (in m² bvo)	Scenario 2 (in m² bvo)	Scenario 3 (in m² bvo)	Scenario 4 (in m² bvo)
Onderwijs • Riemsloot • Mandebrink	 1.266 795	 1.266 795	 1.266 795	 1.187** 795	 1.266 795
Kinderopvang (KDV en BSO)	631	631	631	208**	687
Sport • Sporthal • Gymnastieklokaal	 2.113 0	 1.572 0	 0 (gepriv.)* 0	 1.572 308	 0 765***
Dorpshuis (excl. Den)	827	827	827	0	0 ****
Totaal	**5.632**	**5.091**	**3.519**	**4.070**	**3.513**
Buitenruimte (school, opvang, horeca)	968	968	968	431	998
Footprint totaal	**6.205 m²**	**4.071 m²**	**4.071 m²**	**4.901 m²**	**4.813 m²**

Opmerkingen:
* In scenario 2 blijft de geprivatiseerde sporthal wel beschikbaar voor bewegingsonderwijs voor beide scholen.
** Het vloeroppervlak nu in gebruik voor kinderopvang bij Riemsloot wordt mee gerenoveerd t.b.v. onderwijs of opvang; geen aparte investering in extra m2's voor opvang.
*** Gymnastieklokaal + : zaal 26x15,4 m, toestellenberging, kleedkamers en EHBO; hoogte 7m.
**** Geen investering in nieuwe dorpshuisruimten; jaarlijkse bijdrage in exploitatie t.b.v. creatie dorpshuis*functie* op verschillende plekken.

Multicriteria-analyse (kwalitatief)

Criterium	Subcriterium
Ruimtelijke inpassing en locatie	• Centrale ligging in het dorp • Verbinding met omgeving en doelgroep • Bereikbaarheid en verkeersituatie • Omgevingskenmerken met meer- of minderwaarde
Duurzaamheid	• Doelstellingen CO2 (Klimaatakkoord) • Te behalen CO2-reductie • Energietransitie • Circulariteit • Klimaatadaptatie
Maatschappelijke waarde	• Dubbele functies in de omgeving • Voorzieningen met aantrekkingskracht / sociale cohesie • Draagvlak onder potentiële participanten • Belevingswaarde
Bestuurlijk / politiek	• Concurrentiepositie • Politieke haalbaarheid • Toekomstbestendigheid
Juridisch	• Eigendomsverhoudingen • Complexiteit afspraken beheer & exploitatie • Omgevingsplanwijziging
Planning en gerelateerde omstandigheden	• Planning • Netcongestie • Stikstof • Risico’s van bezwaar en beroep
Organisatorisch	• Professionele slagkracht • Personele bezetting

Overzicht exploitatie totaal (d.d. 18 april 2025)

	Scenario 1a	Scenario 1b	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Vloeroppervlak MFA	5.632 m2 bvo	5.091 m2 bvo	3.519 m2 bvo	4.070 m2 bvo	3.513 m2 bvo
Bouwkosten (excl. btw)	€ 14,40 mln	€ 12,18 mln	€ 9,11 mln	€ 7,87 mln	€ 9,19 mln
Investering (incl. btw)	€ 23,59 mln	€ 19,97 mln	€ 15,05 mln	€ 13,05 mln	€ 15,17 mln
Bouwkosten per m^2 bvo (excl. btw)	€ 2.629	€ 2.458	€ 2.688	€ 2.019	€ 2.485
Investering per m^2 bvo (incl. btw)	€ 4.308	€ 4.074	€ 4.411	€ 3.347	€ 4.074
Jaarlijkse exploitatielasten (jr. 1 / incl. btw)	€ 1,299 mln	€ 1,168 mln	€ 0,826 mln	€ 0,936 mln	€ 0,758 mln
Per m^2 bvo	€ 231	€ 229	€ 235	€ 240	€ 216
Mogelijk dekking*	€ 14,84 mln	€ 14,81 mln	€ 12,45 mln	€ 12,15 mln	€ 12,68 mln
Bijgestelde investeringskosten (incl. btw)**	€ 8,75 mln	€ 5,15 mln	€ 2,60 mln	€ 0,903 mln	€ 2,49 mln
Bijgestelde exploitatielasten (jr. 1 / incl. btw)**	€ 0,550	€ 0,368 mln	€ 0,165 mln	€ 0,170 mln	€ 0,140 mln
Per m^2 bvo / jr (= kostprijsdekkende huur)	€ 98	€ 72	€ 47	€ 44	€ 40
Saldo resultaat exploitatie totaal / jr *** (ondernemend scenario)	- € 0,337 mln	- € 0,177 mln	- € 0,158 mln	€ 0,001 mln	- € 0,123 mln

* Dekking uit IHP, doorbelasting commerciële opvang, voorkeursscenario reservering verduurzaming sporthal, diverse fondsen & subsidies (Univé Buurtfonds, Rabobank Coöperatiefonds, LEADER) en inzet obligaties uit gemeenschap

** Na aftrek reeds gedekte investeringen of lasten (voor onderhoud, schoonmaak, verbruiken etc.) voor onderwijs en kinderopvang

*** Zie handout voor totale exploitatieberekening

Toelichting dekking

	Dekkingspost	Uitgangspunt bedrag
1.	Voorkeursscenario en IHP (Mandebrink, Riemsloot + gymnastieklokaal+)	€ 9,6 mln
2.	Kinderopvang (commercieel): kostprijsdekkende huur kapitaliseren	€ 2,8 – 3,1 mln
3.	Voorkeursscenario: verduurzamen sporthal	€ 2,7 mln / n.v.t.
4.	Mogelijke verlaging investeringskosten door herontwikkeling inbreidingslocaties	Buiten scope
5.	Sloopkosten en infrastructuur (bovengronds en ondergronds)	Buiten scope
6.	Mogelijke compensatie vv Stanfries via nieuw kunstgrasveld i.v.m. gebruik locatie voetbalveld	- € 0,5 mln / n.v.t.
7.	Fondsen/subsidies - eenmalig/aanname - Univé Buurtfonds - Iepen Mienskipfûns - Rabobank Coöperatiefonds - LEADER (Provinsje Fryslân)	 € 2.500 n.v.t. op gemeentelijk eigendom € 2.500 € 100.000
8.	Inzet zelfwerkzaamheid (naar verwachting geen draagvlak)	n.v.t.
9.	Inzet obligaties eigen gemeenschap (actieve inwoners en ondernemers)	€ 100.000
	Totaal	**€ 12,15 mln – 14,84 mln**

Multicriteria-analyse / overzicht

Criterium	Subcriteria	Scenario 1a Een MFA waarin scholen, sporthal en dorpshuis worden geïntegreerd. Hierbij kijken naar maximale efficiëntie in de exploitatie en het optimaliseren van de bezettingsgraad (nieuwbouw/renovatie).	Score scenario 1a	Scenario 1b Een combinatie van gebouwen dicht bij elkaar waarin scholen, sporthal en dorpshuis worden geïntegreerd. Hierbij kijken naar maximale efficiëntie in de exploitatie en het optimaliseren van de bezettingsgraad (nieuwbouw/renovatie).	Score scenario 1b	Scenario 2 Het privatiseren van de huidige sporthal en een gecombineerd gebouw voor scholen en dorpshuis (nieuwbouw).	Score scenario 2	Scenario 3 OBS De Riemsloot inclusief gymzaal verduurzamen, CBS De Mandebrink nieuw bouwen (al dan niet bij de sporthal) en de huidige sporthal verduurzamen.	Score scenario 3	Scenario 4 Nieuwbouw voor OBS De Riemsloot en CBS De Mandebrink en een gymnastieklokaal+; een jaarlijkse financiële bijdrage van € 25.000 voor de dorpshuisfunctie (door het huren van ruimtes, het geschikt maken van ruimtes voor dubbelgebruik of integreren van de dorpshuisfunctie in de nieuw te bouwen scholen en/of gymnastieklokaal+) bestaande gymnastieklokaal en sporthal slopen na de realisatie van het gymnastieklokaal+.	Score scenario 4
	Beoordeling kwalitatief:	**74**		**76**		**80**		**95**		**88**	
Financiën	Investeringskosten incl. btw (indicatief)	€ 23.590.368	1	€ 19.970.166	2	€ 15.052.140	4	€ 13.051.879	5	15.170.700	4
	Besparingen op energie t.o.v. huidige situatie	Bij nieuwbouw op basis van ENG resteert alleen het gebruikersgebonden energieverbruik.	4	Bij nieuwbouw op basis van ENG resteert alleen het gebruikersgebonden energieverbruik. Wel nog resterende gebouwgebonden energie bij renovatie/verduurzaming verwacht.	3	Bij nieuwbouw op basis van ENG resteert alleen het gebruikersgebonden energieverbruik. Tevens geen lasten meer voor de sporthal voor de gemeente.	5	Bij nieuwbouw op basis van ENG resteert alleen het gebruikersgebonden energieverbruik. Wel nog resterende gebouwgebonden energie bij renovatie/verduurzaming verwacht.	3	Bij nieuwbouw op basis van ENG resteert alleen het gebruikersgebonden energieverbruik.	4
	Besparingen op onderhoud t.o.v. huidige situatie	Hoogste onderhoudslasten van alle scenario's; wsch. geen besparing t.o.v. huidige situatie a.g.v. kostebare installaties	1	Op één na hoogste onderhoudslasten van alle scenario's; wsch. geen besparing t.o.v. huidige situatie a.g.v. kostebare installaties	2	Laagste onderhoudslasten van alle scenario's; wsch. geen besparing t.o.v. huidige situatie a.g.v. kostebare installaties	5	Op twee na hoogste onderhoudslasten van alle scenario's; wsch. geen besparing t.o.v. huidige situatie a.g.v. kostebare installaties	3	Op één na laagste onderhoudslasten van alle scenario's; wsch. geen besparing t.o.v. huidige situatie a.g.v. kostebare installaties	4
	Saldo jaarlijkse totale exploitatie: gebouw + bedrijfsvoering	-/- € 337.227	1	-/- € 177.066	2	-/- € 157.910	3	+ € 1.388	5	-/- € 122.703	4
	Beoordeling financieel:	**7**		**9**		**17**		**16**		**16**	
	Totale beoordeling:	**81**		**85**		**97**		**111**		**104**	

Conclusies beoordeling scenario's

Scenario 3:

- Meest gunstig t.o.v. andere scenario's
- Echter geen dorpshuisfunctie en plek voor jongeren (wel behoefte); wel De Den en bibliotheek als ontmoetingsplaats
- Door verschil met andere scenario's: zichtbaar wat jaarlijkse exploitatielasten dorpshuisfunctie zijn

Scenario 1:

- Kostbare investering en exploitatie (moeilijk te dekken)
- Weinig draagvlak voor écht MFA (integratie van functies); evt. volgens model 'rug-aan-rug'.

Scenario's 2 en 4:

- Gelijke score 'overall' (kwalitatief en financieel)
- *Voordelen 2 t.o.v. 4:*
  - Sporthal blijft bestaan; positieve bijdrage leefbaarheid en vitaliteit samenleving
  - Indien scholen en dorpshuis niet geïntegreerd maar wel 'rug-aan-rug': cluster maatschappelijke functies met potentie voor toekomst (ontdekken kracht van samenwerking)

Nadeel 2 t.o.v 4:

- OBS De Riemsloot naar westelijk deel dorp; geen school meer in oostelijk deel

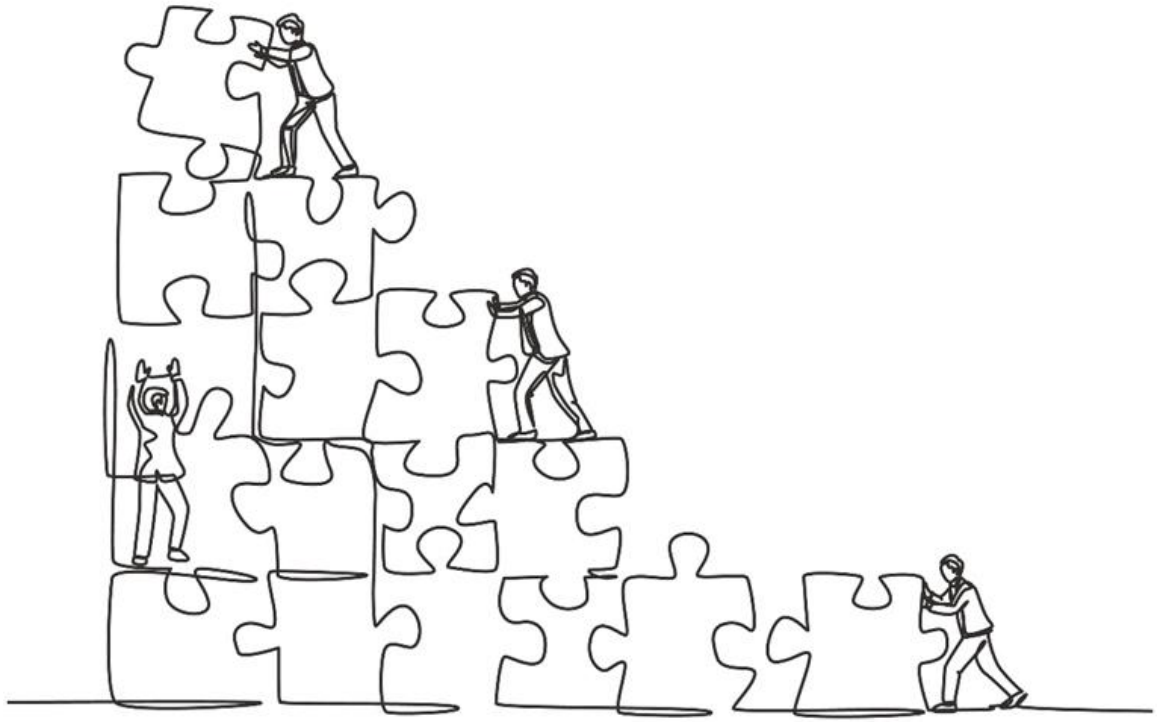
Aanbevelingen

1. Nadere uitwerking van scenario 3 als kwalitatief en financieel de meest gunstige variant

2. Overweeg element versterking dorpshuisfunctie uit scenario 4 mee te nemen in scenario 3 (financiële ruimte in scenario 3)

3. Degelijk onderzoek uit naar werkelijke bezettingsgraad sporthal

4. Nader onderzoek naar financiële voorwaarden voor privatisering van de sporthal in scenario 2; vul scenario zo nodig op financiële criterium aan



Colofon

Scenariostudie maatschappelijke voorzieningen Appelscha

Samenvatting

24 april 2025

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gereproduceerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven.