



Onderwerp: Buitenkans: Toekomstbestendig
maatschappelijk vastgoed

Schiermonnikoog
27 mei 2025

Aan de Gemeenteraad,

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. In te stemmen met de definiëring van maatschappelijk vastgoed en de volgende gebouwen mee te nemen in dit project: Aula, Dorpshuis Ons Centrum, Gemeentehuis, Gemeentelijke werkplaats, Got Tjark, Jachthaven, Kittiwake, Koningshuis, St. Egbert Kapel, De Stag, Toiletgebouw Prins Bernhardweg, Toren Got Tjark en Zwembad.
2. Voor alle gebouwen een buitenkansbijdrage beschikbaar te stellen voor verduurzaming op basis van de opgestelde energierapporten uit de beschikbare € 2 miljoen voor dit project.
3. Het resterende budget in te zetten voor het toekomstbestendig maken van een aantal nader te bepalen maatschappelijke gebouwen.

Onderbouwing

Schiermonnikoog krijgt vanuit de Europese Herstel en Veerkrachtfaciliteit € 10 miljoen inclusief BTW voor een impuls van de leefkwaliteit. De gemeente Schiermonnikoog mag aanspraak maken op deze subsidie om de leefbaarheid op het eiland voor nu en in de toekomst te waarborgen. Hiervoor zijn de buitenkansprojecten opgestart waaronder het project maatschappelijk vastgoed klaar voor de toekomst.

Op 28 januari 2025 heeft de gemeenteraad zich gecommitteerd aan de consultatieronde over de buitenkanslijst. Hierin is gesteld dat er €2.000.000 beschikbaar is voor het buitenkansproject maatschappelijk vastgoed klaar voor de toekomst met de voorwaarde dat deze gelden voor 31 maart 2026 verdeeld en beschikt zijn. Dit raadsvoorstel geeft toelichting op het opgestelde kader voor verdeling van het krediet van €2.000.000 binnen dit buitenkansproject.

Definiëring maatschappelijk vastgoed

Bij start van het project is er een definitie gemaakt van de term maatschappelijk vastgoed en welke gebouwen op Schiermonnikoog onder deze definitie vallen. Op basis van bureaustudie is de definitie als volgt omschreven.

Maatschappelijk vastgoed is een gebouw of terrein met een publieke functie. Bijvoorbeeld een school, sportaccommodatie, cultureel centrum, bibliotheek of opvangcentrum. Veelal is de gemeente eigenaar van het maatschappelijk vastgoed, maar niet altijd. Bedrijfsonroerendgoed, bijvoorbeeld een dorps huis, kan ook maatschappelijke meerwaarde hebben, en in die zin eveneens als maatschappelijk vastgoed worden beschouwd.



Selectie maatschappelijk vastgoed

Op basis van de definitie maatschappelijk vastgoed is er een keuze gemaakt voor de volgende gebouwen om mee te nemen in dit project (in alfabetische volgorde): Aula, Dorpshuis Ons Centrum, Gemeentehuis, Gemeentelijke werkplaats, Got Tjark, Jachthaven, Kittiwake, Koningshuis, St. Egbert Kapel, De Stag, Toiletgebouw Prins Bernhardweg, Toren Got Tjark en Zwembad. Ook zijn er in de selectie een aantal gebouwen afgefallen omdat deze al klaar zijn voor de toekomst, of er sloop/nieuwbouw plannen zijn. En bijvoorbeeld wanneer de vereniging werkt met lidmaatschappen waardoor er geen open karakter is. Dit zijn bijvoorbeeld locaties als, Kantine VV de Monnik, TV de Hinneleup of de andere openbare toiletgebouwen.

Verduurzaming locaties

Van nagenoeg ieder gebouw in de lijst is in de afgelopen jaren een energie advies gemaakt. Als alle maatregelen 1 op 1 overgenomen en gesubsidieerd worden dan is een groot deel van het budget besteed aan het verduurzamen van de gebouwen. Voor het gemeentelijk vastgoed is in 2023 een routekaart gemaakt om de gebouwen aardgasvrij te maken en voor de overige gebouwen zijn rapporten opgesteld om tot de meest gunstige labels te komen wat in sommige gevallen een label A++ kan betekenen. Voorgestelde maatregelen in de energierapporten zijn onder andere;

- Glasvervanging voor HR++
- Isoleren van daken, gevels en vloeren
- Zonnepanelen aanbrengen of vervangen
- Hybride verwarmingsinstallaties of volledige warmtepomp installaties
- Sluizen creëren in deuropeningen om warmteverlies te verkleinen
- Led verlichting toepassen
- Waterbesparende maatregelen doorvoeren

Binnen de MJOP 's van de gemeente is al rekening gehouden met een basis verduurzaming. Deze budgetten zijn dus al beschikbaar en kunnen niet gefinancierd worden met dit Buitenkansproject. Dit geldt ook voor het reguliere onderhoud in het kader van de toekomstbestendigheid. In onderstaande tabel is weergegeven wat de DMJOP reserveringen voor 2025 en 2026 zijn. Een deel van deze gereserveerde MJOP kosten zullen van het buitenkans budget afgetrokken kunnen worden omdat deze overlap hebben met de opgemaakte energierapporten voor de gebouwen. Dit zal eerst per locatie onderzocht moeten worden.

Verder zijn er mogelijk nog reserveringen voor het gemeentelijk vastgoed uit de afgelopen jaren nog niet uitgevoerd of kunnen zaken naar voren gehaald worden in de planning. Het budget kan hiermee nog verder worden aangevuld. Aanvullend wordt er rekening mee gehouden dat het realistisch is dat gemiddeld 25% gefinancierd wordt middels cofinanciering waardoor ook hier het budget door aangevuld wordt.

Door aftrek van een deel van de duurzame meerjarig onderhoudsbudgetten en de cofinanciering is de verwachting dat het budget voor verduurzaming van de gebouwen rond €970.000 incl. de BTW uit zal komen.



Gebouw	Eigenaar	DMJOP 2025/2026	Kosten verduurzaming
Aula	Gemeente Schiermonnikoog	€ 14.500	n.t.b.
Dorpshuis	Stichting Dorpshuis Ons Centrum		€ 261.055
Gemeentehuis	Gemeente Schiermonnikoog	€ 207.000	€ 324.168
Got Tjark	PK gemeenschap Schiermonnikoog		€ 69.363
Jachthaven	Gemeente Schiermonnikoog	€ 15.000	€ 143.674
Kittiwake	Gemeente Schiermonnikoog	€ 18.000	€ 63.366
Koningshuis	Gemeente Schiermonnikoog	€ 16.000	€ 30.250
St. Egbert Kapel	RK gemeenschap Schiermonnikoog		n.t.b.
Stag	PK gemeenschap Schiermonnikoog		€ 319.000
Toiletgebouw PB weg	Gemeente Schiermonnikoog	€ 300	€ 3.630
Toren Got Tjark	Gemeente Schiermonnikoog	€ 4.600	€ 21.254
Werkplaats	Gemeente Schiermonnikoog	€ 94.000	€ 40.500
Zwembad	Gemeente Schiermonnikoog	€ 111.000	€ 35.939
Totaal		€ 480.400	€ 1.312.199

Toekomstbestendig maken locaties

Naast het verduurzamen van de gebouwen is er rekening gehouden met een budget voor het toekomstbestendig maken van gebouwen. Wanneer de verduurzaming als bovenstaand uitgevoerd wordt zal er nog budget zijn voor het uitvoeren van maatregelen voor het toekomst bestendig maken van de gebouwen (zie financieel overzicht). Op dit moment werken de verschillende locaties nog aan plannen om de verschillende gebouwen te kunnen verbeteren en zijn er nog geen concrete bedragen aan de gebouwen toe te wijzen. Het voorstel is om het budget voor het toekomstbestendig maken van de gebouwen te verdelen op basis van de plannen die ingediend worden. Als blijkt dat het resterende budget niet toereikend is voor de ingediende plannen zal er een kader uitgewerkt worden om het toereikende budget te verdelen.

Aandachtspunten

Aula: De Aula heeft raakvlak met meerdere buitenkansprojecten: 'Gouden driehoek', 'Zorg op het eiland' en 'Maatschappelijk vastgoed klaar voor de toekomst'. Op dit moment wordt binnen de verschillende projecten onderzoek gedaan naar de meest geschikte locatie voor de aula. Mocht voor eind 2025 blijken dat de Aula op de huidige plaats blijft bestaan dan zal deze in dit project meegenomen worden.

Gemeentehuis: Onder andere op basis van de dienstverleningsvisie en de uitkomsten van het organisatieonderzoek kunnen we vaststellen dat er binnen de schil van het gemeentehuis in het kader van dienstverlening verbeteringen doorgevoerd kunnen en moeten worden om toekomstbestendig te zijn en te blijven. Bij de inventarisatie van alle plannen zal moeten blijken in hoeverre deze maatregelen uitgevoerd kunnen worden binnen dit project.

Cofinanciering

Er wordt van de verschillende organisaties gevraagd om zo veel mogelijk verduurzamingskosten te financieren door middel van het aanvragen van subsidie(s). Er is daarom besloten dat voor de verschillende locaties aangetoond moet worden dat er cofinanciering aangevraagd is. Dit geldt ook voor de gemeente zelf. Daarnaast wordt er ook gekeken naar de mogelijke terugverdiendtijden en het eventueel aangaan van leningen (bijvoorbeeld de duurzaamheidslening van de gemeente) wanneer dat nodig is.



Er zijn meerdere cofinancieringen mogelijk in de buitenkansprojecten. Voor zowel de gemeente als voor de overige gebouweigenaren kunnen er in meerdere routes subsidie aanvragen gedaan worden. Zo kan er Dumava subsidie aangevraagd worden voor 20%, 30% of 40% van de projectkosten (afhankelijk van het plan) en, is er het Iepen MienskipFûns waar maximaal 50% van de projectkosten met een maximum van €35.000 aangevraagd kan worden. Ook kan gekeken worden naar het waddenfonds welke subsidies verstrekt in de waddenregio.

Financieel overzicht

In het buitenkansproject is een budget van €2.000.000 beschikbaar gesteld voor maatschappelijk vastgoed klaar voor de toekomst. Onderstaand is een globale kostenverdeling weergegeven welke opgesteld is met de huidige inhoudelijke kennis. Financiële waarden als subsidies voor de diverse locaties en verdiepend MJOP onderzoek voor het gemeentelijk vastgoed kunnen invloed hebben op het benodigde budget uit het buitenkansproject. Hierdoor komt er naar verwachting uiteindelijk meer budget beschikbaar voor het toekomstbestendig maken van de gebouwen.

Voor het maken van de definitieve plannen is de inzet van extra expertise nodig. Gedacht kan worden aan advisering vanuit (binnenhuis-)architecten en ingenieurs. Deze kosten zullen opgenomen worden in de subsidie aanvragen voor het toekomst bestendig maken van de gebouwen.

Budget		€ 2.000.000
Projectleiding		€ 182.000
Verduurzaming	- 25% cofinanciering	€ 984.149
Toekomstbestendig maken		€ 833.851

Hoe nu verder

De initiatiefnemers van de gekozen projecten krijgen na uw besluit om het resultaat te bekrachtigen, een brief waarin aangegeven wordt dat zij geselecteerd zijn voor project maatschappelijk vastgoed klaar voor de toekomst. Op basis van die brief wordt hen gevraagd een plan in te dienen voor het verduurzamen en toekomstbestendig maken van de locatie waarna deze getoetst wordt door de gemeente Schiermonnikoog. Na goedkeuring kan subsidie aangevraagd worden ter hoogte van het afgesproken bedrag. Hiervoor hebben we de Subsidieregeling Buitenkans Schiermonnikoog 2025 opgesteld, die aansluit bij de nieuwe Algemene Subsidieverordening Schiermonnikoog 2025.

Vanuit de gemeente zal er ondersteuning geboden worden bij de aanvraag binnen diverse subsidie trajecten en is er de capaciteit om de regeling persoonlijk aan de besturen toe te lichten. We houden deze zo simpel mogelijk, binnen de spelregels van de Buitenkansbijdrage. Om de uitvoering niet te vertragen is afgesproken dat aanvragen Maatschappelijk vastgoed klaar voor de toekomst – verduurzaming – subsidiabel zijn vanaf het moment dat u positief besluit over dit raadsvoorstel.

Communicatie

Op de projectenpagina van Buitenkans op de gemeentelijke website zal het resultaat van de selectie maatschappelijk vastgoed gedeeld worden. Daar worden ook de andere Buitenkansprojecten toegelicht. Met de desbetreffende eigenaren/gebruikers van het geselecteerde vastgoed zal rechtstreeks contact zijn. Via de nieuwsbrief houden we inwoners op de hoogte van de voortgang van het Buitenkansproject.



gemeente
SCHIERMONNIKOOG

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog, 08 juli 2025

de secretaris,

de burgemeester,

T. Kroeze

I. van Gent