Bundel - Raadsvergadering van 25 juni 2025

1 Opening

13 Accommodatiebeleid en huisvestingsplan onderwijs

Twee termijnen

Het college biedt de raad het raadsvoorstel accommodatiebeleid en huisvestingsplan onderwijs aan. In het voorstel staat wat er moet gebeuren met de accommodaties in de gemeente. Het gaat dan bijvoorbeeld over zwembaden, sporthallen, dorpshuizen, schoolgebouwen en andere niet-commerciële gebouwen. Veel van deze accommodaties moeten verduurzaamd en dat kost veel geld.

In het voorstel staat aan welke gebouwen (accommodaties) de gemeente geld gaat besteden en aan welke niet of minder en wanneer. De gemeenteraad bespreekt het voorkeursscenario in de commissie Samenleving van 11 juni 2025. Besluitvorming erover gebeurt in de raadsvergadering van 24 juni 2025.

- RV en RB Accommodatiebeleid en IHP AANGEPAST verwerking advies raadcommissie Samenleving
- Advies raadscommissie Samenleving - Accommodatiebeleid
- Accommodatiebeleid en IHP
- RV en RB Accommodatiebeleid en IHP AANGEPAST
- Bijlage 1. Lijst van accommodaties
- Bijlage 2. Advies raadscommissie samenleving Accommodatiebeleid
- Bijlage 3. Notitie voorkeursscenario accommodatiebeleid en IHP 2024
- Bijlage 4. GETEKEND Geamendeerd besluit accommodatiebeleid
- Bijlage 5.a. presentatie themaraad nieuwe Miente
- Bijlage 5.b. themaraad 24 april presentatie Margreet Spaa
- Bijlage 6. mededeling raad antwoorden vragen S027
- Bijlage 7.a. Bosbad Appelscha_rapportage_def_ 2 mei 2025
- Bijlage 7.b. Scenariostudie Bosbad Appelscha_ Bijlage 1 MCA
- Bijlage 8.a. Scenariostudie Maatschappelijke Voorzieningen Appelscha_rapportage_def 7 mei 2025
- Bijlage 8.b. Bijlage 2 Multicriteria-analyse Appelscha
- Bijlage 9.a. Scenariostudie sporthal en zwembad De Boekhorst Oosterwolde_rapportage_def 2 mei 2025
- Bijlage 9.b. Scenariostudie sporthal en zwembad De Boekhorst Oosterwolde_ Memo aanvullend scenario 4
- Bijlage 9.c. Scenariostudie sporthal en zwembad De Boekhorst Oosterwolde_bijlage MCA
- Bijlage 10. GETEKEND M-088 Motie vreemd D66, GL, OBelang, VPO - Specifieke uitleg amendement 068 versie 1.0
- Bijlage 11. Totaaloverzicht investeringen accommodatiebeleid
- Bijlage 12. Gehanteerde financiële uitgangspunten
- Bijlage 13. Aangepaste Mededeling aan de raad Quick Scan Bosbad Appelscha
- S-045 Schriftelijke vragen CU - Uitgangspunten Bosbad Appelscha
- Memo Accommodatie - Uitgangspunten Bosbad Appelscha
- RV en RB Accommodatiebeleid en IHP OORSPRONKELIJK
- Memo Sportcomplex Boekhorst 25 juni 2025
- Memo Sportcomplex Boekhorst Bijlage 1. Memo scenario 5 nieuwbouw zwembad Appelscha en sporthal Oosterwolde 28mei 2025
- Memo Sportcomplex Boekhorst Bijlage 2. MCA-tabel Scenario 5
- Memo Sportcomplex Boekhorst Bijlage 3. Investering en kapitaallast scenario 2 en 5
- Memo Sportcomplex Boekhorst Bijlage 4. Gehanteerde financiële uitgangspunten
- Memo Sportcomplex Boekhorst Bijlage 5. Bezoekers en gebruikers sportcomplex Boekhorst

13.a Amendement A-092 Lijst Ter Heide, LO - Beslispunt 2b, 2c en 2d besluitvorming uitstellen

Ondergetekenden, leden van de raad van de gemeente Ooststellingwerf, stellen voor om de volgende beslispunten te verwijderen uit het besluit:
2.b OBS Riemsloot nieuw te bouwen op de locatie van CBS de Mandebrink.
2.c CBS de Mandebrink nieuw te bouwen op een nieuwe locatie (loopafstand sporthal).
2.d OBS Riemsloot, het bijbehorende gymlokaal en CBS de Mandebrink te slopen (locatie valt vrij voor woningbouw).
En te vervangen door:
- De besluitvorming over OBS De Riemsloot en CBS de Mandebrink uit te stellen tot de raadsvergadering van november 2025. De tussenliggende tijd te gebruiken voor nader overleg tussen de besturen van de betrokken scholen om de daarvoor voorgestelde beslispunten te optimaliseren en waar nodig bij te stellen.
En beslispunt 6a als volgt te wijzigen:
Voor het accommodatiebeleid een investering van totaal € 72,37 miljoen (minus € 8,29 miljoen voor de investering nieuwbouw obs De Riemsloot en cbs De Mandebrink) te doen voor de periode tot en met 2050, met een jaarlijkse kapitaallast die oploopt van € 30.000 in 2026 tot uiteindelijk € 3,6 miljoen (minus € 377.000 als kapitaallast voor de nieuwbouw obs De Riemsloot en cbs De Mandebrink) in 2050.

Amendement A-092 Lijst Ter Heide LO - beslispunt 2b 2c en 2d besluitvorming uitstellen_aangepast

13.b Amendement A-090 VVD, Lijst Ter Heide, LO, VPO - Locatie studie nieuwbouw Sporthal en Zwembad Boekhorst

Ondergetekenden, leden van de raad van de gemeente Ooststellingwerf, stellen voor om bij beslispunt 3. 'Wat betreft sportcomplex de Boekhorst in Oosterwolde':
beslispunt a. Sportcomplex de Boekhorst nieuw te bouwen op de huidige locatie.
++
++
Te vervangen door:
a. Sportcomplex de Boekhorst te vervangen door een nieuw te bouwen sporthal en zwembad op een nog nader te bepalen locatie. Hiertoe het volgende te onderzoeken:
- Een locatiestudie te doen naar de bouw van een overdekt zwembad bij Bosbad Appelscha.
- Een locatiestudie te doen rondom sportpark Oostenburg m.b.t. nieuw te bouwen sporthal en overdekt zwembad of alleen een sporthal afhankelijk van de uitkomst van de locatiestudie bij Bosbad Appelscha.
- In beeld brengen wat de financiële gevolgen zijn en hiervan in november 2025 verslag te doen aan de raad.
Beslispunt 6a als volgt te wijzigen:
Voor het accommodatiebeleid een investering van totaal € 72,37 miljoen (minus € 18,68 miljoen voor de investering nieuwbouw sportcomplex Boekhorst) te doen voor de periode tot en met 2050, met een jaarlijkse kapitaallast die oploopt van € 30.000 in 2026 tot uiteindelijk € 3,6 miljoen (minus € 768.000 aan kapitaallast voor de nieuwbouw sportcomplex Boekhorst) in 2050.

Amendement A-090 VVD Lijst Ter Heide LO VPO - Locatie studie nieuwbouw Sporthal en Zwembad Boekhorst

13.c Amendement A-091 VVD, Lijst Ter Heide, VPO, LO - Beslispunt 4a De Miente

Ondergetekenden, leden van de raad van de gemeente Ooststellingwerf, stellen voor om:
'beslispunt 4 " Wat betreft dorpshuis/bruisplek De Miente
a. De Miente nieuw te bouwen (combinatie dorpshuis en Bruisplek) op de huidige locatie'
te verwijderen.
En beslispunt 6a als volgt te wijzigen:
Voor het accommodatiebeleid een investering van totaal € 72,37 miljoen (minus € 3,77 miljoen voor de investering nieuwbouw De Miente) te doen voor de periode tot en met 2050, met een jaarlijkse kapitaallast die oploopt van € 30.000 in 2026 tot uiteindelijk € 3,6 miljoen (minus € 212.000 voor de kapitaallast voor de nieuwbouw De Miente) in 2050.

Amendement A 091- VVD Lijst Ter Heide VPO LO - Beslispunt 4a De Miente

13.d Amendement A-089a CDA, Lijst Ter Heide, GL, LO, CU, PvdA, D66 - Wijzigen besluit met betrekking tot Kampingerhofschool

Ondergetekenden, leden van de raad van de gemeente Ooststellingwerf, stellen voor om:
Uit beslispunt 5b, "Verhuizen van de Kampingerhofschool naar de Kampus in Oosterwolde" te verwijderen.
En een nieuwe beslispunt toe te voegen, beslispunt 5e:
- Het besluit tot een mogelijke verhuizing van de Kampingerhofschool uit te stellen totdat er door de betrokken partijen overeenstemming is omtrent een verantwoorde huisvesting van de Kampingerhofschool.
- Het beslispunt op te nemen in het accommodatiebeleid en huisvestingsplan 2025 -2050, bij hoofdstuk 5.2 punt 11.
Beslispunt 6a als volgt te wijzigen:
Voor het accommodatiebeleid een investering van totaal € 72,37 miljoen (minus € 528.000 voor de investering verhuizing Kampingerhof) te doen voor de periode tot en met 2050, met een jaarlijkse kapitaallast die oploopt van € 30.000 in 2026 tot uiteindelijk € 3,6 miljoen (minus € 32.000 aan kapitaallast voor de verhuizing Kampingerhofschool) in 2050.

Amendement A-089 CDA Lijst Ter Heide GL LO ChristenUnie PvdA - Wijzigen besluit met betrekking tot Kampingerhofschool

Amendement A-089a CDA Lijst Ter Heide GL LO ChristenUnie PvdA D66 - Wijzigen besluit met betrekking tot Kampingerhofschool_aangepast

13.e Amendement A-093 D66, LO - De Kampus zonder Kampingerhofschool
Ondergetekenden, leden van de raad van de gemeente Ooststellingwerf, stellen voor om bij beslispunt 5b onderstaande (laatste) zin te verwijderen:
Verhuizen van de Kampingerhofschool naar de Kampus Oosterwolde.
En beslispunt 6a als volgt te wijzigen:
Voor het accommodatiebeleid een investering van totaal € 72,37 miljoen (minus € 528.000 voor de investering verhuizing Kampingerhofschool) te doen voor de periode tot en met 2050, met een jaarlijkse kapitaallast die oploopt van € 30.000 in 2026 tot uiteindelijk € 3,6 miljoen (minus € 32.000 voor de kapitaallast verhuizing Kampingerhofschool) in 2050.

Amendement A-093 D66 LO - De Kampus zonder Kampingerhofschool

13.f Motie M-106 VVD, VPO, Lijst Ter Heide, LO - De Miente
Verzoeken het college;
1. Met de besturen om tafel te gaan om de plannen zo spoedig mogelijk uitgewerkt te krijgen.
2. Voor de cofinanciering, voorstellen te doen aan de raad.

Motie M-106 VVD, VPO, Lijst Ter Heide, LO - De Miente

13.g Amendement A-094 VVD, LO, CU, VPO - Samen er uitkomen Accommodatiebeleid
Ondergetekenden, leden van de raad van de gemeente Ooststellingwerf, stellen voor om bij beslispunt 3. 'Wat betreft sportcomplex de Boekhorst in Oosterwolde':
beslispunt a. Sportcomplex de Boekhorst nieuw te bouwen op de huidige locatie.
++
++
Aan te vullen met;
Tenzij uit een aanvullend specifiek locatie onderzoek ondubbelzinnig blijkt dat een andere locatie toch de voorkeur verdient.

Amendement A-094 VVD, LO, CU, VPO - Samen er uitkomen Accommodatiebeleid

15 Motie vreemd M-104 CU, GL, D66 - Motie betrokkenheid bij de situatie Israël en Gaza
Verzoekt het college:
namens de gemeenteraad een brief te sturen aan de minister van Buitenlandse Zaken;
· daarin:
o de zorgen van de raad te uiten over het voortdurende geweld en de grote humanitaire gevolgen daarvan;
o te onderstrepen dat deze escalatie begon met een terroristische aanval door Hamas, maar dat in de reactie daarop de menselijke maat zoek is;
o op te roepen tot diplomatieke inzet voor onmiddellijke bescherming van burgers, vrijlating van gijzelaars, humanitaire toegang en structurele vrede met respect voor mensenrechten aan beide zijden;
o aandacht te vragen voor het belang van maatschappelijke stabiliteit, dialoog en inclusie binnen Nederlandse gemeenten, mede in het licht van spanningen die het conflict ook hier teweegbrengt;
(voorbeeldbrief met mogelijke inhoud is bijgevoegd)

M-104 ChristenUnie, GroenLinks, D66 - Motie Betrokkenheid bij de situatie in Israël en Gaza

16 Motie vreemd M-105 VVD, Obelang, PvdA, CU, Lijst Ter Heide, VPO, LO, CDA - Behoud fietspad Kale Duinen
Verzoekt het college;
1. Zich in te zetten voor het behoud van de fietspad route over de kale duinen zoals dit er nu ligt.
2. Zich in te zetten voor een betere staat van onderhoud voor deze route. (Zodat gebruikers niet van de paden hoeven af te wijken)

M-105 VVD, OBelang, PvdA, CU, Lijst Ter Heide, VPO, LO, CDA - Behoud fietspad Kale

Duinen
17 Sluiting

Raadsvoorstel (aangepast)

Commissievergadering	**:**	Samenleving
Onderwerp	:	Accommodatiebeleid & huisvestingsplan onderwijs
Portefeuillehouder/Teamleider	:	Esther Verhagen en Jelke Nijboer/Lea Limonard
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085175663

Datum collegevergadering
13 mei 2025

Voorgesteld besluit
Het accommodatiebeleid 2025-2050 vast te stellen, waarvan het integraal huisvestingsplan (IHP) onderwijs onderdeel is. Dit houdt in:

1. Wat betreft het **Bosbad in Appelscha**
   a. Het college opdracht te geven om drie scenario's voor de toekomst van het Bosbad Appelscha nader uit te werken, te voorzien van inhoudelijke, financiële en organisatorische consequenties, en deze ter besluitvorming aan de raad voor te leggen. De drie te onderzoeken scenario's zijn:
      - Overname van het zwembad in eigen beheer door de gemeente. Dit kan alleen als Stichting Bosbad Appelscha het zwembad overdraagt. De financiële gevolgen zijn vergelijkbaar met de huidige financiële inzet van de gemeente (inclusief planmatig onderhoud).
      - Eenmalige gemeentelijke bekostiging van renovatie en verduurzaming van het Bosbad, waarna voortzetting van jaarlijkse subsidie op basis van het huidige budget, exclusief planmatig onderhoud.
      - Stopzetten van de gemeentelijke subsidie, met (waarschijnlijk) als gevolg het beëindigen van de exploitatie van het Bosbad.

2. Wat betreft de **maatschappelijke voorzieningen in Appelscha**
   a. de sporthal in Appelscha te behouden en te verduurzamen.
   b. OBS Riemsloot nieuw te bouwen op de locatie van CBS de Mandebrink.
   c. CBS de Mandebrink nieuw te bouwen op een nieuwe locatie (loopafstand sporthal).
   d. OBS Riemsloot, het bijbehorende gymlokaal en CBS de Mandebrink te slopen (locatie valt vrij voor woningbouw).
   e. Een maximale jaarlijkse bijdrage van € 25.000 beschikbaar te stellen voor het realiseren van een dorpshuisfunctie en/of jongerenruimte in Appelscha door het huren van ruimtes of het geschikt maken van ruimtes voor dubbelgebruik.

3. Wat betreft **sportcomplex de Boekhorst in Oosterwolde**
   a. Sportcomplex de Boekhorst nieuw te bouwen op de huidige locatie.

4. Wat betreft **dorpshuis/bruisplek de Miente**
   a. De Miente nieuw te bouwen (combinatie dorpshuis en Bruisplek) op de huidige locatie.

5. Wat betreft de **planning van de investeringen**
   a. In de periode 2026-2029 via een op te stellen 1/3^{e} regeling te investeren in tennisaccommodatie Boerestreek in Appelscha, kantine, de was- en kleedruimten van Stanfries in Appelscha, kantine en was- en kleedruimten in Donkerbroek, het dorpshuis Elsloo, dorpshuis Et Legien in Fochteloo, Nobilis in Fochteloo, de tennisaccommodatie Haulerwijk, het dorpshuis in Haulerwijk, sv Haulerwijk, dorpshuis en jeugdhonk Langedijke, dorpshuis Makkinga, tennisaccommodatie Oldeberkoop, MeJander (w.o. dorpshuis) Oldeberkoop, tennisaccommodatie Oosterwolde, kantine sv Oosterwolde, was- en kleedaccommodatie sv Oosterwolde, dorpshuis Ravenswoud en dorpshuis (met was- en kleedruimte voetbal) Waskemeer.
   b. In de periode 2026-2029 de voorgenomen investeringen te doen in nieuwbouw Praothuus in Elsloo i.c.m. dorpshuis en met toepassing van de 1/3-regeling, verbinding sporthal/dorpshuis in Haulerwijk, dorpskantine Nijeberkoop, CBS De Akker, OBS Buttinga (beide in Oosterwolde).

Verduurzamen/renoveren van OBS de Toekan en gymnastieklokaal Oosterwolde. Verhuizen van de Kampingerhofschool naar de Kampus Oosterwolde.

c. In de periode 2030-2039 de voorgenomen investeringen te doen in nieuwbouw OBS KJ Dijkstra en nieuwbouw gymnastieklokaal gecombineerd met was- en kleedruimten in Elsloo en OBS de Trede en het dorpshuis in Haule. Verduurzamen/renoveren van sporthal de Bongerd in Haulerwijk, museum/molen in Makkinga en OBS De Tjongeling in Oldeberkoop.
d. In de periode 2040-2050 de voorgenomen investeringen te doen in verduurzamen/renoveren van OBS de Stelling Makkinga, MFA De Samensprong Haulerwijk, MFS Zuid Oosterwolde, MFA Waskemeer (inclusief gymzaal en was- en kleedruimten) en MFS de Boekebeam Waskemeer.

6. Wat betreft de **financiële aspecten** van het accommodatiebeleid
   a. Voor het accommodatiebeleid een investering van totaal € 72,37 miljoen te doen voor de periode tot en met 2050, met een jaarlijkse kapitaallast die oploopt van € 30.000 in 2026 tot uiteindelijk € 3,6 miljoen in 2050.
   b. Voor de dekking van het accommodatiebeleid voor periode 2029-2036 structureel € 600.000 (en dan voor 2035 € 500.000 en voor 2036 € 200.000) toe te voegen aan het budget accommodatiebeleid.
   c. Overschotten ten opzichte van het budget accommodatiebeleid toe te voegen aan de reserve accommodatiebeleid en deze in te zetten voor dekking van de incidentele uitgaven accommodatiebeleid.
   d. Een jaarlijkse indexering toe te passen op de investeringen en de budgetten.
   e. Voor de periode 2026-2029 een bedrag beschikbaar te stellen van € 200.000 voor de personele capaciteit die nodig is om het accommodatiebeleid uit te voeren en dit te dekken uit de reserve Accommodatiebeleid.

Inleiding

In de notitie Voorkeursscenario accommodatiebeleid en onderwijshuisvestingsplan (juli 2024) deed het college een voorstel voor de richting van het accommodatiebeleid (voorkeursscenario). De raad ging hier op 24 september 2024 mee akkoord, met uitzondering van de voorgestelde besluiten over:

1. De maatschappelijke voorzieningen in Appelscha (basisscholen, de sporthal, het gymnastieklokaal en de dorpshuisfunctie)
2. Sporthal en zwembad de Boekhorst
3. Dorpshuis/bruisplek de Miente.

Voor deze accommodaties, inclusief het Bosbad, vroeg de raad om nader onderzoek naar verschillende scenario's/aspecten ervan. En de uitkomsten daarvan te integreren in het op te stellen voorstel accommodatiebeleid/IHP. Het voorstel over het Bosbad komt eind van dit jaar.

Vanaf januari 2025 zijn de onderzoeken uitgevoerd. De resultaten werden op 24 april 2025 tijdens een thema-avond gepresenteerd aan de raad. Alle informatie komt samen in het voorliggende voorstel accommodatiebeleid.

Als de raad akkoord gaat met het voorstel neemt zij besluiten over de accommodaties de basisscholen, sporthal, gymnastieklokaal en dorpshuisfunctie in Appelscha, sporthal en zwembad de Boekhorst in Oosterwolde en dorpshuis/bruisplek de Miente. Daarnaast stelt de raad met dit voorstel de planning van de investeringen vast voor alle accommodaties, inclusief de scholen, voor de korte, middellange en lange termijn (zie hoofdstuk 6).

Argumenten

1-4.1 Het voorstel is grotendeels lijn met de adviezen die de extern ingehuurde bureaus uitbrachten.
Het college stelt voor de adviezen over zwembad en sporthal de Boekhorst en dorpshuis/bruisplek De Miente over te nemen. Het advies over de maatschappelijke voorzieningen in Appelscha neemt het college niet over. Hier stelt het college voor een oplossing te kiezen die goedkoper is dan het oorspronkelijke voorkeursscenario en het advies van HEVO, waarbij het voorzieningenniveau op peil blijft én verduurzamingswinst wordt gemaakt. Meer informatie vindt u in hoofdstuk 2 van het accommodatiebeleid.

1-4.2 Het voorstel is het gevolg van een integrale afweging tussen leefbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid.

Het accommodatiebeleid vraagt om grote investeringen, maar levert ook veel op: meer gemeenschapszin, betere leefbaarheid in dorpen en daarmee ook meer welzijn en (mentale) gezondheid voor onze inwoners. Alles afwegend biedt dit voorstel een ‘pakket’ waarbij de investeringen in geld en ambtelijke capaciteit ons inziens opwegen tegen de maatschappelijke waarde die we ermee creëren in de vorm van gemeenschapszin, leefbaarheid en daarmee samenhangend het welbevinden en de (mentale) gezondheid van onze inwoners.

1-4.3 We realiseren een duurzame vastgoedportefeuille.
Het voorstel voorziet in de verduurzaming en nieuwbouw van accommodaties, waardoor er een grotendeels duurzame vastgoedportefeuille ontstaat. Verder krijgen we door uitvoering van dit voorstel minder leegstand. Denk aan het clusteren van het gymonderwijs in de sporthal in Appelscha door de scholen op loopafstand van de sporthal te situeren.

1-4.4 Het voorstel leidt tot goede onderwijsgebouwen, behalen CO2 reductie en verminderen overcapaciteit.
Onze onderwijsgebouwen zijn grotendeels verouderd. Dat maakt dat we flink moeten investeren in (ver)nieuwbouw en verduurzaming (het verschilt per gebouw of nieuwbouw, vernieuwbouw of verduurzaming gaat plaatsvinden, afhankelijk van de mogelijkheden en noodzaak). Het voorstel sluit niet 100% aan bij de wensen van scholen (alle scholen willen het liefst op hun eigen locatie blijven), maar is wel een resultaat waar de scholen mee in kunnen stemmen. We focussen op de kwaliteit van het onderwijs en goede huisvesting voor de leerlingen en personeel, maar zorgen in het voorstel ook dat we de beschikbare vierkante meters optimaal benutten (overcapaciteit verminderen). Daarnaast behalen we uiterlijk 2050 de gewenste en noodzakelijke CO2 reductie als we het voorstel uitvoeren.

1.-4.5 Het voorstel sluit aan bij de belangrijkste wensen van onze inwoners.
Uit alle participatie-activiteiten rond het accommodatiebeleid komt sterk naar voren dat inwoners het behoud van voorzieningen in de dorpen erg belangrijk vinden, maar dat zij er begrip voor hebben en het wenselijk vinden dat accommodaties -daar waar het kan- meer multifunctioneel worden gebruikt.

3.5 Een investering in cultuur is zeer wenselijk.
De culturele voorzieningen in onze gemeente zijn beperkt. Dat is de reden dat we willen investeren in cultuur in de vorm van een Bruisplek in Oosterwolde, die voor een brede groep inwoners van grote waarde zal zijn. Het voegt iets toe dat er nog niet is en het participatietraject liet zien dat inwoners er behoefte aan hebben. Door de combinatie tussen Bruisplek en dorpshuis De Miente doen we het ‘slim’ waardoor we geen accommodatie toevoegen, maar hem geschikt maken voor dubbelgebruik.

5.1 De financiële gevolgen van het voorkeursscenario zijn te dragen als we ze uitsmeren over langere tijd.
Naast de wettelijke taken (onderwijs en bewegingsonderwijs) is het voorstel om een aanzienlijk deel van de huidige accommodaties te behouden, verduurzamen en/of vernieuwen. In totaal gaat het om investeringen in 55 gebouwen in de periode van 2025 tot 2050. Die kunnen we niet allemaal tegelijk aanpakken. Daarom stellen we voor om de investeringen gespreid te doen in de periode vanaf nu tot 2050. In het voorstel staat wat we gaan doen op korte termijn (< 5 jaar), middellange termijn (= 5 tot < 15 jaar) en lange termijn (> 15 jaar).

6.1 *Door diverse maatregelen is het voorgestelde accommodatiebeleid financieel verantwoord zonder in te boeten op onze maatschappelijke ambities.*
In het voorstel staan voorbeelden van maatregelen die we nemen. Naast het faseren van de investeringen om de lasten over de tijd te spreiden (zie hoofstuk 6 notitie accommodatiebeleid) maken we gebruik van een 1/3e-regeling voor verduurzaming van bijvoorbeeld de dorpshuizen, waarvan de gemeente geen eigenaar is. Ook sturen we -daar waar dat realistisch is- op cofinanciering door betrokken partijen. Door deze aanpak blijft het totale pakket aan maatregelen financieel verantwoord, zonder in te boeten op onze maatschappelijke ambities. Een uitgebreidere toelichting op de financiële kant van het accommodatiebeleid vindt u in hoofdstuk 7 van de notitie accommodatiebeleid.

Kanttekeningen

5.1 Het voorstel vraagt om flinke investeringen, we zullen dus moeten spreiden
Het voorstel vraagt flinke investeringen en daarmee samenhangende jaarlijkse kapitaallasten, dus doen we in hoofdstuk 6 van de notitie accommodatiebeleid een voorstel voor spreiding van de investeringen over de

periode van nu tot 2050. De meeste investeringen vinden plaats in de periode tot en met 2029, gevolgd door een tweede fase van 2030 tot 2034. De laatste projecten staan gepland voor de periode 2045 tot 2049. De redenen om veel investeringen te doen in de eerste periode is dat de exploitatiecontracten van onder andere Boekhorst, de Steegdenhal, sporthal De Bongerd en het Bosbad Appelscha (via Stichting Bosbad) aflopen in deze eerste periode. Deze accommodaties veroorzaken bovendien een hoge CO_2-uitstoot. Door hierin te investeren, kunnen we die uitstoot flink verminderen en bijdragen aan ons klimaatdoel: 49% minder CO_2 in 2030. Dit is een stap op weg naar het einddoel: 95% reductie en volledig van het gas af.

5.2 De planning kan veranderen, regelmatige herijking belangrijk
We realiseren ons dat de voorgestelde planning op middellange en lange termijn (2030-2050) dynamisch moet zijn. De komende jaren kunnen zich ontwikkelingen voordoen – bijvoorbeeld op het gebied van techniek, demografie, wetgeving, gemeentelijke financiën of lokale wensen – die aanleiding geven om keuzes te heroverwegen.
We moeten er dus rekening mee houden dat investeringen die nu voor de periode 2030-2050 gepland staan worden uitgesteld, aangepast, versneld of (toch) niet worden uitgevoerd. Ook kan ervoor worden gekozen om bestaande voorzieningen af te stoten of voorgenomen nieuwbouw om te zetten naar renovatie of vernieuwbouw als dat doelmatiger blijkt. De raad neemt hierover altijd het besluit. In de komende jaren zijn flexibiliteit, regelmatige herijking en een open blik belangrijk om het beleid uitvoerbaar en toekomstbestendig te houden.

5.3 Met het voorstel spelen we beperkt in op demografische en maatschappelijke trends.
Met het voorstel spelen we beperkt in op demografische en maatschappelijke trends zoals krimp, meer individualisme, minder vrijwilligers en toegenomen mobiliteit (waardoor op termijn minder gebouwen nodig zijn). De reden is dat we bij niet-investeren op korte en middellange termijn te grote negatieve maatschappelijke gevolgen verwachten (minder betrokkenheid bij het eigen dorp als mensen moeten reizen, minder deelname aan activiteiten, minder ontmoetingen tussen inwoners waardoor eenzaamheid toeneemt). Bij de nieuwbouw van schoolgebouwen houden we wél rekening met demografie door in geval van huidige normatieve overcapaciteit een kleinere school terug te bouwen te realiseren.

5.4 Uitvoering van het voorstel vraagt veel van de ambtelijke organisatie.
Er is veel menskracht nodig om de nieuwbouw en renovatie van accommodaties de komende jaren in goede banen te leiden. Dit geldt zowel voor de gemeentelijke accommodaties (voorbereiding en uitvoering) als voor de overige accommodaties (beoordelen, faciliteren, overleg met betrokkenen). Dit is een extra reden om de uitvoering van het accommodatiebeleid uit te smeren over de periode vanaf nu tot 2050. In hoofdstuk 7 van de notitie accommodatiebeleid brengen we in beeld hoeveel extra formatie er (tijdelijk) nodig is om het beleid uit te voeren.

Financiële toelichting

In het voorkeursscenario (besluitvorming 24 september 2024) was de investering € 55,35 miljoen met een jaarlijkse kapitaallast van € 2,7 miljoen. Deze cijfers zijn aangepast met een indexering (5,68%). Ook zijn de investeringen in nieuwbouw gesplitst op basis van de componentenmethode (afschrijving in verschillende delen op basis van de levensduur). De investeringen zijn verdeeld in een deel bouwkosten (40 jaar afschrijving) en deel installatie (20 jaar afschrijving). Daarnaast is in overleg met het schoolbestuur besloten om de geplande investering voor openbare basisschool De Twirreweyn in Donkerbroek van € 506.000 te laten vervallen omdat de school al Energie Neutraal Gebouw is (ENG) is. Hiermee komt de investering van het voorkeurscenario uit op € 57,99 miljoen met een kapitaallast van € 3,03 miljoen. Dit is het nieuwe vertrekpunt.

In het voorliggende voorstel van het college worden twee adviezen uit de onderzoeken overgenomen (Miente en Boekhorst Oosterwolde). En voor Appelscha een alternatief scenario. Dit betekent dat de totale investeringslast over de periode tot en met 2050 € 72,36 miljoen is met uiteindelijk een kapitaallast van € 3,6 miljoen.

Totaaloverzicht lasten																
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Indexering 2025 obv componenten	0	5	514	646	1.349	1.537	1.694	2.066	2.439	2.542	2.542	2.542	2.542	2.542	2.542	2.542
Gevolg lasten voorstel college	0	25	25	25	484	500	574	574	574	574	574	574	574	574	574	574
Totaal lasten accommodatiebeleid	0	30	539	671	1.833	2.036	2.268	2.640	3.013	3.116	3.116	3.116	3.116	3.116	3.116	3.116

De eerste regel ‘Indexering 2025 obv componenten’ geeft de lasten weer van het voorkeurscenario vanuit september 2024 geactualiseerd met de indexering en afschrijving op basis van de componentenmethode. De tweede regel ‘Gevolg lasten voorstel college’ is de mutatie ten opzichte van het voorkeurscenario als gevolg van het voorstel. Vanaf 2026 is al € 25.000 opgenomen voor de dorpshuisfunctie Appelscha. Dat gaat gelijk al van start.

Op de lange termijn (> 15 jaar) gaan de lasten van € 3,116 miljoen naar € 3,6 miljoen.

Gezien het laatste meerjarenperspectief (kaderbrief 2026-2029) vindt het college dit financieel verantwoord is. We stellen voor om voor de periode 2029-2036 structureel € 600.000 (en dan voor 2035 € 500.000 en 2036 € 200.000) toe te voegen aan het budget accommodatiebeleid. Rekening houdend met de voorgestelde investeringen geven ook financiële kengetallen als de solvabiliteitsratio en de netto-schuldratio aan dat de toekomstige financiële positie goed is (zie notitie Accommodatiebeleid, bijlage financiële uitgangspunten).

Ook na de structurele toevoeging van € 600.000 zien we voor een aantal jaren een min staan. We kiezen ervoor om nu hiervoor geen extra budget voor te stellen, maar dit op te lossen in het betreffende meerjarenperspectief dat dan geldt. De min is gering genoeg om dit dan op te lossen.

Voor de plus in de eerste jaren stellen wij u voor dit toe te voegen aan de reserve accommodatiebeleid en dit in te zetten voor de dekking van de incidentele lasten (zie notitie Accommodatiebeleid, paragraaf 7.6). De incidentele lasten bestaan bijvoorbeeld uit afboeking boekwaarden, sloop, kosten tijdelijke huisvesting, verhuiskosten et cetera.
In de investeringen is rekening gehouden met algemene kosten zoals voorbereiding, begeleiding en projectleiding. Bij investeringen in ons eigen vastgoed kunnen we deze kosten (veelal personeelskosten) dan toerekenen aan de betreffende investering. Bij investeringen in accommodaties waar de gemeente geen eigenaar is, is de gemeente ‘slechts’ verstrekker van de middelen en heeft een kleine rol bij de voorbereidingen van de plannen. En het is niet mogelijk om dan als gemeente kosten toe te rekenen aan deze investeringen. Want die ruimte is nodig bijvoorbeeld voor het stichting- of schoolbestuur om hun algemene kosten aan toe te kunnen rekenen. Daarom is bij dit voorstel de genodigde personeelscapaciteit om het accommodatiebeleid uit te voeren meegenomen: 0,5 fte voor de periode 2026-2029 kosten € 200.000.

Uit het overzicht wordt duidelijk dat vanaf 2038 het oorspronkelijke budget (dus zonder de toevoeging van de structurele € 600.000) voldoende is om de lasten te dragen. Dus de structurele stijging van het budget ad € 200.000 kan in 2037 stoppen.

De gepresenteerde cijfers zijn van het prijspeil 2025. Om deze actueel te houden stellen wij u voor dit elk jaar te indexeren. Zowel de investeringen als het budget accommodatiebeleid. Dit zal dan gebeuren bij de jaarlijkse opstelling van de begroting. In het hoofdstuk 'Financiële positie' in de begroting staat een overzicht van lopende investeringen.

Een eventuele aanvullende dekking kan zijn dat als er als gevolg van uitkomsten van het accommodatiebeleid een woningbouwlocatie vrijkomt (zoals bijvoorbeeld in Appelscha). Dat de ‘winst’ bij ontwikkeling van deze locatie wordt ingezet als dekking van het accommodatiebeleid. Zoals we recent hebben voorgesteld bij de herstructurering van Rikkingahof. Op dit moment kunnen we nog geen inschatting maken wat de hoogte hiervan eventueel zou zijn.

Publicatie voor bekendmaking

Nvt

Vervolg

Voor de uitvoering van de diverse investeringen komen we bij u terug met een raadsvoorstel met daarin de kredietaanvraag van de betreffende accommodatie. Uw akkoord op dit voorliggende voorstel betekent dus niet dat de kredieten beschikbaar zijn gesteld. Tenslotte komen we ook nog terug met een voorstel over het Bosbad in Appelscha.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

1. Voorstel accommodatiebeleid en integraal huisvestingsplan onderwijs inclusief bijlagen.

Extern zaak ID (zaakcode) : 0085175663

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 mei 2025

Besluit

Het accommodatiebeleid 2025-2050 vast te stellen, waarvan het integraal huisvestingsplan (IHP) onderwijs onderdeel is. Dit houdt in:

1. Wat betreft het **Bosbad in Appelscha**
   a. Het college opdracht te geven om drie scenario's voor de toekomst van het Bosbad Appelscha nader uit te werken, te voorzien van inhoudelijke, financiële en organisatorische consequenties, en deze ter besluitvorming aan de raad voor te leggen. De drie te onderzoeken scenario's zijn:
      - Overname van het zwembad in eigen beheer door de gemeente. Dit kan alleen als Stichting Bosbad Appelscha het zwembad overdraagt. De financiële gevolgen zijn vergelijkbaar met de huidige financiële inzet van de gemeente (inclusief planmatig onderhoud).
      - Eenmalige gemeentelijke bekostiging van renovatie en verduurzaming van het Bosbad, waarna voortzetting van jaarlijkse subsidie op basis van het huidige budget, exclusief planmatig onderhoud.
      - Stopzetten van de gemeentelijke subsidie, met (waarschijnlijk) als gevolg het beëindigen van de exploitatie van het Bosbad.

2. Wat betreft de **maatschappelijke voorzieningen in Appelscha**
   a. de sporthal in Appelscha te behouden en te verduurzamen.
   b. OBS Riemsloot nieuw te bouwen op de locatie van CBS de Mandebrink.
   c. CBS de Mandebrink nieuw te bouwen op een nieuwe locatie (loopafstand sporthal).
   d. OBS Riemsloot, het bijbehorende gymlokaal en CBS de Mandebrink te slopen (locatie valt vrij voor woningbouw).
   e. Een maximale jaarlijkse bijdrage van € 25.000 beschikbaar te stellen voor het realiseren van een dorpshuisfunctie en/of jongerenruimte in Appelscha door het huren van ruimtes of het geschikt maken van ruimtes voor dubbelgebruik.

3. Wat betreft **sportcomplex de Boekhorst in Oosterwolde**
   a. Sportcomplex de Boekhorst nieuw te bouwen op de huidige locatie.

4. Wat betreft **dorpshuis/bruisplek de Miente**
   a. De Miente nieuw te bouwen (combinatie dorpshuis en Bruisplek) op de huidige locatie.

5. Wat betreft de **planning van de investeringen**
   a. In de periode 2026-2029 via een op te stellen 1/3e regeling te investeren in tennisaccommodatie Boerestreek in Appelscha, kantine, de was- en kleedruimten van Stanfries in Appelscha, kantine en was- en kleedruimten in Donkerbroek, het dorpshuis Elsloo, dorpshuis Et Legien in Fochteloo, Nobilis in Fochteloo, de tennisaccommodatie Haulerwijk, het dorpshuis in Haulerwijk, sv Haulerwijk, dorpshuis en jeugdhonk Langedijke, dorpshuis Makkinga, tennisaccommodatie Oldeberkoop, MeJander (w.o. dorpshuis) Oldeberkoop, tennisaccommodatie Oosterwolde, kantine sv Oosterwolde, was- en kleedaccommodatie sv Oosterwolde, dorpshuis Ravenswoud en dorpshuis (met was- en kleedruimte voetbal) Waskemeer.
   b. In de periode 2026-2029 de voorgenomen investeringen te doen in nieuwbouw Praothuus in Elsloo i.c.m. dorpshuis en met toepassing van de 1/3-regeling, verbinding sporthal/dorpshuis in Haulerwijk, dorpskantine Nijeberkoop, CBS De Akker, OBS Buttinga (beide in Oosterwolde).

Verduurzamen/renoveren van OBS de Toekan en gymnastieklokaal Oosterwolde. Verhuizen van de Kampingerhofschool naar de Kampus Oosterwolde.

c. In de periode 2030-2039 de voorgenomen investeringen te doen in nieuwbouw OBS KJ Dijkstra en nieuwbouw gymnastieklokaal gecombineerd met was- en kleedruimten in Elsloo en OBS de Trede en het dorpshuis in Haule. Verduurzamen/renoveren van sporthal de Bongerd in Haulerwijk, museum/molen in Makkinga en OBS De Tjongeling in Oldeberkoop.
d. In de periode 2040-2050 de voorgenomen investeringen te doen in verduurzamen/renoveren van OBS de Stelling Makkinga, MFA De Samensprong Haulerwijk, MFS Zuid Oosterwolde, MFA Waskemeer (inclusief gymzaal en was- en kleedruimten) en MFS de Boekebeam Waskemeer.

6. Wat betreft de **financiële aspecten** van het accommodatiebeleid
   a. Voor het accommodatiebeleid een investering van totaal € 72,37 miljoen te doen voor de periode tot en met 2050, met een jaarlijkse kapitaallast die oploopt van € 30.000 in 2026 tot uiteindelijk € 3,6 miljoen in 2050.
   b. Voor de dekking van het accommodatiebeleid voor periode 2029-2036 structureel € 600.000 (en dan voor 2035 € 500.000 en voor 2036 € 200.000) toe te voegen aan het budget accommodatiebeleid.
   c. Overschotten ten opzichte van het budget accommodatiebeleid toe te voegen aan de reserve accommodatiebeleid en deze in te zetten voor dekking van de incidentele uitgaven accommodatiebeleid.
   d. Een jaarlijkse indexering toe te passen op de investeringen en de budgetten.
   e. Voor de periode 2026-2029 een bedrag beschikbaar te stellen van € 200.000 voor de personele capaciteit die nodig is om het accommodatiebeleid uit te voeren en dit te dekken uit de reserve Accommodatiebeleid.

Besloten in de openbare vergadering van 24 juni 2025

, griffier. , voorzitter.

gemeente ooststellingwerf

Advies raadscommissie Samenleving

Gehoord hebbende de beraadslaging in de commissie Samenleving van 11 en 12 juni 2025 heeft de raadscommissie geadviseerd het raadsvoorstel ‘Accommodatiebeleid en huisvestingsplan onderwijs’ aan te passen met betrekking tot het onderwerp Bosbad Appelscha.

De commissie heeft in haar commissievergadering het raadsvoorstel behandeld waarin het beslispunt over het Bosbad Appelscha was komen te vervallen. Tijdens de commissievergadering heeft de wethouder drie scenario’s benoemd, die het college graag nader zou onderzoeken, gezien de recent verkregen informatie.
De raadscommissie adviseert de raad om de uitwerking van onderstaande scenario’s als beslispunt toe te voegen aan het raadsvoorstel ‘Accommodatiebeleid en huisvestingsplan onderwijs’.

Voor het Bosbad Appelscha de volgende drie varianten te onderzoeken:

1. Overnemen van het zwembad in eigen beheer, wijkt niet zoveel af van huidige financiering. Kan alleen als Stichting Bosbad Appelscha het Bosbad overdraagt.
2. Het eenmalig bekostigen van de renovatie inclusief verduurzaming zodat het Bosbad up to date is en daarna blijven subsidiëren o.b.v. het huidige budget exclusief planmatig onderhoud.
3. Subsidie stopzetten waardoor voortbestaan stopt.

Namens de raadscommissie Samenleving,

B. Leistra, voorzitter

Accommodatiebeleid
&
Integraal huisvestingsplan (IHP) onderwijs
2025-2050



voorstel juni 2025

gemeente ooststellingwerf

1. INLEIDING

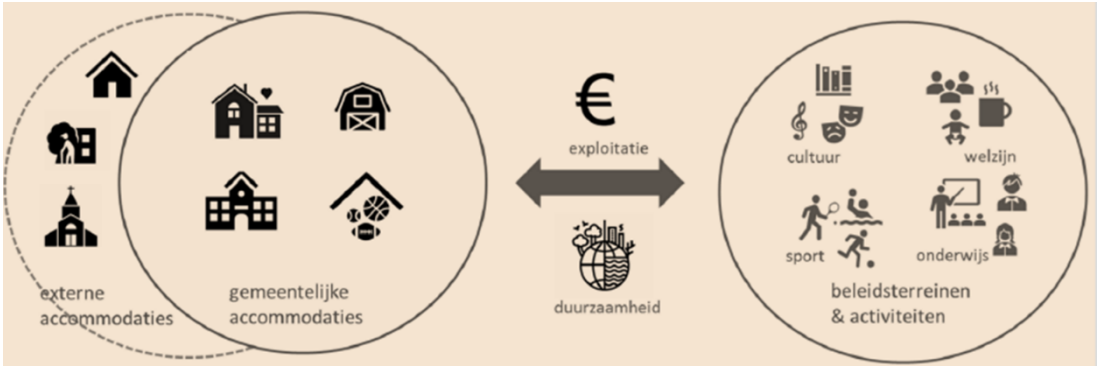
Passende accommodaties dragen bij aan de leefbaarheid van dorpen en hebben daardoor direct invloed op de toekomst van onze inwoners en verenigingen. Daarom ontwikkelen we actueel en toekomstbestendig accommodatiebeleid. Onder accommodaties vallen ook de onderwijsgebouwen. Daarvoor stellen we een Integraal Huisvestingsplan (IHP) op. Dit is een langetermijnvisie voor onderwijs-huisvesting, opgesteld door schoolbesturen en de gemeente. In deze notitie combineren wij accommodatiebeleid en het IHP. Voor het gemak hebben we het steeds over accommodatiebeleid.

Doel

Het doel van het accommodatiebeleid is[1]:
'We willen dat Ooststellingwerf leefbaar blijft. We willen een gemeente zijn waar mensen naar elkaar omkijken en waar iets te beleven valt. Goede en toegankelijke accommodaties zijn daarvoor een voorwaarde. Waar ontmoeten inwoners elkaar, waar ontstaan sociale contacten, waar bewegen inwoners, waar leren kinderen? En hoe houden we rekening met grote maatschappelijke ontwikkelingen als individualisering, vergrijzing en digitalisering? Passen de beschikbare accommodaties bij de toekomstige vraag? De exploitatie moet bovendien duurzaam zijn en betaalbaar blijven. Daarom willen we toekomstbestendig accommodatiebeleid ontwikkelen met duurzaam (gebruik van de) accommodaties op het gebied van ontmoeten, welzijn, bewegen, cultuur, recreëren, gezondheid en leren.'

Reikwijdte

In het accommodatiebeleid gaat het deels over 'gemeentelijke' accommodaties. Maar er zijn nog vele andere accommodaties die een maatschappelijke functie hebben ('externe accommodaties') en waar verduurzamingsvraagstukken spelen. Onderstaande afbeelding vat het samen. In bijlage 1 staat op een rij over welke accommodaties dit beleid gaat.



Balans tussen leefbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid

In dit voorstel voor het accommodatiebeleid en het Integraal Huisvestingsplan (IHP) is gezocht naar een balans tussen drie uitgangspunten: leefbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. Deze drie pijlers zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Leefbaarheid vraagt om toegankelijke, functionele en toekomstbestendige voorzieningen in de dorpen. Tegelijkertijd moeten deze voorzieningen betaalbaar zijn, zowel qua investering als exploitatie. En tot slot moeten onze accommodaties

---

1 Startnotitie accommodatiebeleid, oktober 2023.

bijdragen aan de gemeentelijke en landelijke duurzaamheidsdoelen: een forse CO_2-reductie in 2030 en klimaatneutraliteit in 2050. Met het voorliggende voorstel bereiken we in 2030 een CO2-reductie van 59%. Het streefgetal is 49% en voor de eigen gebouwen 55%. In 2050 komen we uit op 77% CO2-reductie; dit is exclusief de Kampus. Als we de uitkomst van het onderzoek naar de Kampus overnemen halen we de CO2-reductie van 95%. De besluitvorming hierover over de Kampus volgt separaat (zie mededeling aan de raad dd 13 mei 2025).

Maatregelen om het accommodatiebeleid betaalbaar te houden

We hebben diverse maatregelen getroffen om het voorgestelde accommodatiebeleid financieel betaalbaar te houden.

- We hanteren gefaseerde investeringen om de lasten over de tijd te spreiden (zie hoofdstuk 6).
- We maken gebruik van een 1/3e-regeling voor verduurzaming van bijvoorbeeld de dorpshuizen, waarvan de gemeente geen eigenaar is.
- We passen waar mogelijk en toegestaan langere afschrijvingstermijnen toe (op installaties).
- We combineren verduurzaming met geplande nieuwbouw of onderhoud dat al gepland was.
- We sturen -daar waar dat realistisch is- op cofinanciering door betrokken partijen.
- In overleg met het schoolbestuur is de verduurzaming van openbare basisschool de Twirrewyn geschrapt. De school is in 2020 al vernieuwd en los van het gas.
- In Appelscha stelt het college voor een oplossing te kiezen die jaarlijks minder kapitaallasten met zich meebrengt dan het oorspronkelijke voorkeursscenario en het advies van HEVO, waarbij het voorzieningenniveau op peil blijft én verduurzamingswinst wordt gemaakt.
- Voor het Bosbad kiezen we voor een vaste gemeentelijke subsidie van jaarlijks € 185.000.
- Jongere gebouwen zijn op aan het einde van de periode gezet om nu ruimte te geven aan de vervanging van oudere gebouwen.
- De relevante budgetten voor accommodatiebeleid zijn bij elkaar gezet.
- We zijn alert op bestaande en toekomstige subsidiemogelijkheden om de investeringskosten te verlagen.

Door deze aanpak blijft het totale pakket aan maatregelen financieel verantwoord, zonder in te boeten op onze maatschappelijke ambities. Een uitgebreidere toelichting op de financiële kant van het accommodatiebeleid vindt u in hoofdstuk 7. En in bijlage 12 staan de gehanteerde financiële uitgangspunten op een rij.

Energievoordeel

In hoofdstuk 1 tot en met 4 en 6 van deze notitie staat per gebouw hoeveel energie er nu wordt gebruikt en wat het energielabel wordt als de plannen zijn uitgevoerd. Hoeveel geld er precies bespaard wordt op energiekosten, kunnen we nu nog niet zeggen. Dat hangt van veel dingen af, zoals hoe de plannen precies worden uitgevoerd, de huidige energiecontracten en de ontwikkeling van energieprijzen. Daarom hebben we in deze notitie nog geen besparingen door lagere energiekosten meegerekend. Al met al is er op verschillende manieren voordeel:

- Gebouwen die van de gemeente zijn, zoals de sporthal en het zwembad de Boekhorst: hier profiteren we zelf van de lagere energiekosten, want die worden meegenomen in nieuwe afspraken met de partij die het gebouw exploiteert.
- Scholen: de gemeente betaalt de investering van de renovatie/verduurzaming van een school. Dit genereert een besparing op energiekosten. Als een school aan de beurt is, overleggen we met het schoolbestuur op welke manier de scholen gaan bijdragen aan een verlaging van de kosten van de renovatie/verduurzaming[2].

[2] Bij het maken van het voorkeursscenario en het integraal huisvestingsplan (IHP) zijn we ervan uitgegaan dat we de schoolgebouwen die we in de toekomst blijven gebruiken, gaan verduurzamen/nieuw gaan bouwen. We lopen hiermee alvast vooruit op de nieuwe Wet planmatige aanpak onderwijshuisvesting die gemeenten straks verplicht om een IHP op

- Overige gebouwen waar we niet de eigenaar van zijn, zoals het Bosbad Appelscha, de Miente en dorpshuizen: hier dragen de eigenaren vaak ook financieel bij aan de verduurzaming. Zij profiteren straks van lagere energiekosten. Daardoor kunnen deze voorzieningen beter blijven bestaan. Zo helpen we ook mee aan het behoud van voorzieningen in de dorpen.

Proces

Deze notitie kwam tot stand via vijf stappen.

Stap 1

In oktober 2023 stelde de raad de startnotitie accommodatiebeleid vast met kaders voor het te ontwikkelen beleid voor zowel accommodaties als IHP. Op basis daarvan gingen we aan de slag. We verzamelden voor alle accommodaties voor zover mogelijk informatie over de onderhoudskosten, bezettingsgraden, het verbruik van gas en elektra, de hoeveelheid teruggeleverde energie, de CO2-uitstoot en de verwachte verduurzamingskosten. We inventariseerden de meningen, ideeën en ervaringen van organisatoren en inwoners. We werkten vijf grove scenario's uit en vroegen daar reacties op; wat zou volgens organisatoren in de dorpen de positieve en negatieve impact zijn van de verschillende scenario's? Vervolgens presenteerden we dit aan de raad in een themabijeenkomst.

Stap 2

In de notitie Voorkeursscenario accommodatiebeleid en onderwijshuisvestingsplan stond alle verzamelde informatie samengevat en deed het college een voorstel voor de richting van ons accommodatiebeleid (voorkeursscenario). De raad ging hier op 24 september 2024 mee akkoord, met uitzondering van de voorgestelde besluiten over:

- Het Bosbad in Appelscha
- De maatschappelijke voorzieningen in Appelscha (basisscholen, de sporthal, het gymnastieklokaal en de dorpshuisfunctie)
- Sporthal en zwembad de Boekhorst
- Dorpshuis/bruisplek de Miente.

Voor deze accommodaties vroeg de raad om nader onderzoek naar verschillende scenario's/aspecten ervan. En de uitkomsten daarvan te integreren in het op te stellen voorstel accommodatiebeleid/IHP.

De exacte opdrachten/te onderzoeken scenario's die de raad ons meegaf vindt u in bijlage 2. De door de raad geamendeerd vastgestelde notitie Voorkeursscenario accommodatiebeleid en Onderwijshuisvestingsplan vindt u in bijlage 3 en het raadsbesluit daarover vindt u in bijlage 4.

Stap 3

In november 2024 nam de raad een motie vreemd aan de orde van dag aan waarin de raad het college verzocht het oorspronkelijk gevraagde onderzoek naar een MFA in Oosterwolde met daarin een combinatie van een dorpshuis/bruisplek, sporthal, zwembad en eventueel gamegelegenheid te wijzigen en de twee dingen los van elkaar te onderzoeken (sportcentrum de Boekhorst en Dorpshuis/Bruisplek De Miente inclusief Arcade).

Op 10 december 2024 stuurde het college vervolgens een mededeling naar de raad waarin stond uitgelegd wat dit betekende voor de onderzoeken, namelijk[3]:

---

te stellen en schoolbesturen om een onderhoudsplan (DMOP) te maken. Die plannen zij op elkaar afstemmen zodat geen geld verspild wordt. In de wet komt ook te staan dat de gemeente verantwoordelijk is voor renovatie van de schoolgebouwen en de gymnastieklokalen.

[3] Cursieve tekst betreft citaten uit de betreffende mededeling aan de raad van 10 december 2024, zie bijlage 6.

‘Er is nu voor wat betreft het MFA Oosterwolde alleen nog sprake van een opdracht voor een onderzoek naar nieuwbouw of renoveren/verduurzamen van de sporthal en het zwembad in Oosterwolde, op de huidige locatie of een alternatieve locatie.’
en
‘Daarnaast wordt het onderzoek naar de nieuwbouw van de Miente als apart onderdeel in het accommodatiebeleid voorgelegd aan uw raad. Het onderzoek dat al gedaan is en besproken is in de commissie Samenleving (15 mei 2024) wordt geactualiseerd, onder ander in verband met de toevoeging van een gameruimte of arcade, aanpassen van prijzen, ook i.v.m. inflatie, uitkomsten BTW onderzoek en verdieping exploitatie.

De betreffende mededeling aan de raad vindt u in bijlage 6.

Stap 4
Vanaf januari 2025 zijn de onderzoeken uitgevoerd. De resultaten werden op 24 april 2025 tijdens een thema-avond gepresenteerd aan de raad en zijn integraal opgenomen in dit voorstel accommodatiebeleid.
De onderzoeken naar het Bosbad Appelscha, de maatschappelijke voorzieningen in Appelscha en sporthal/zwembad De Boekhorst zijn gedaan door extern bureau HEVO op basis van de opdrachten die de raad daarvoor gaf. Het bureau heeft hierbij belanghebbenden uitgenodigd om mee te denken. De volledige rapportages vindt u in bijlagen 7, 8 en 9.
Het onderzoek naar De Miente lag er al en is na november 2024 op onderdelen geactualiseerd. Meer informatie vindt u in bijlage 5.

In de notitie voorkeursscenario stond ook aangekondigd dat er nog onderzoek nodig was naar verduurzaming van de Kampus. Hierover volgt separate besluitvorming (zie mededeling aan de raad hierover dd 13 mei 2025).

Met het vaststellen van het voorkeursscenario heeft de raad ook besluiten genomen over dorpshuis/school/gymlokaal in Elsloo en over het dorpshuis/school in Haule. Binnen de kaders die de raad ons meegaf over deze accommodaties (nieuwbouw/renovatie en indien mogelijk de beschikbare bedragen hiervoor; nb; het onderzoek voor Haule loopt nog) maken we afspraken over de exacte invulling hiervan. De planning van de investeringen (in welke periode stellen we geld beschikbaar) moet nog door de raad worden bepaald. Ons voorstel hierover staat in hoofdstuk 6.

Stap 5
Daarna is het voorliggende voorstel Accommodatiebeleid gemaakt. In dit voorstel komt achtereenvolgens aan de orde:

Hoofdstuk 1	Wat kwam er uit het onderzoek naar het Bosbad Appelscha en wat is het voorstel van het college hoe hier mee om te gaan.
Hoofdstuk 2	Wat kwam er uit het onderzoek naar de maatschappelijke voorzieningen in Appelscha (basisscholen, de sporthal, de gymzaal en de dorpshuisfunctie) en wat is het voorstel van het college hoe hier mee om te gaan.
Hoofdstuk 3	Wat kwam er uit het onderzoek naar sporthal en zwembad de Boekhorst in Oosterwolde en wat is het voorstel van het college hoe hier mee om te gaan.
Hoofdstuk 4	Welke scenario’s zijn er voor dorpshuis/bruisplek de Miente, wat kwam er uit de actualisatie van het onderzoek over de Miente en wat is het voorstel van het college over de Miente.
Hoofdstuk 5	Wat had de raad al besloten in de notitie voorkeursscenario accommodatiebeleid/ihp en blijft zo.
Hoofdstuk 6	Wat is op basis van de hoofdstukken 1 tot en met 5 het voorstel van het college wat betreft de concrete fasering voor investeringen op de korte termijn (tot en met 2029), de middellange termijn (2030 tot en met 2039) en de lange termijn (vanaf 2040).
Hoofdstuk 7	Wat zijn de financiële consequenties van de voorstellen van het college.

Hoofdstuk 8 Wat zijn andere aspecten die een rol spelen bij het accommodatiebeleid.

Raadsbesluit voor 4 jaar, met ruimte voor bijsturing of heroverweging

De gemeenteraad neemt met dit voorstel dus besluiten over de accommodaties Bosbad Appelscha, de basisscholen, sporthal, gymnastieklokaal en dorpshuisfunctie in Appelscha, sporthal en zwembad de Boekhorst in Oosterwolde en dorpshuis/bruisplek de Miente. Over de Kampus ontvangt u een aparte mededeling.

Daarnaast stelt de raad met dit voorstel voor alle accommodaties, inclusief de scholen, de planning vast voor de korte, middellange en lange termijn (zie hoofdstuk 6). Hierbij gaan we er van uit dat de voorgestelde investeringen voor de korte termijn (tot en met 2029) vaststaan en conform het voorstel worden uitgevoerd. De planning voor de middellange en lange termijn (periode 2030 tot en met 2050) is dynamisch. Er kunnen zich immers ontwikkelingen voordoen – bijvoorbeeld op het gebied van techniek, demografie, wetgeving, gemeentelijke financiën of lokale wensen – die aanleiding geven om keuzes te heroverwegen.

Het kan dus voorkomen dat investeringen die nu voor de middellange of lange termijn staan gepland worden uitgesteld, aangepast, versneld of (toch) niet worden uitgevoerd. Ook kan ervoor worden gekozen om bestaande voorzieningen af te stoten of voorgenomen nieuwbouw om te zetten naar renovatie of vernieuwbouw als dat doelmatiger blijkt. De raad neemt hierover altijd het besluit. In de komende jaren zijn flexibiliteit, regelmatige herijking en een open blik belangrijk om het beleid uitvoerbaar en toekomstbestendig te houden.

1. BOSBAD APPELSCHA

1.1 Wat was de opdracht

De raad vroeg het college om vier scenario's te onderzoeken, namelijk:

- Scenario 1 Creëren overdekt zwemparadijs/wellness dat kan bijdragen aan een verlenging van het toeristische seizoen.
- Scenario 2 Voortzetten van het Bosbad op vergelijkbare wijze als in Haulerwijk (vrijwilligers).
- Scenario 3 Transformatie van het Bosbad tot een natuurbad.
- Scenario 4 Voortzetten van het Bosbad met een maximale jaarlijkse financiële bijdrage van de gemeente van in totaal € 175.000,-- om het bad te exploiteren, verduurzamen, vernieuwen of te transformeren tot een natuurbad (voorkeursscenario college).

Eerst is een quick scan opgesteld door het gespecialiseerde externe bureau HEVO. Deze treft u aan in bijlage 7. Het bureau hield interviews met diverse belanghebbenden/betrokkenen. Samen met hun eigen expertise en ervaring leidde dit tot een multicriteria analyse (MCA) voor elk van de vier scenario's.

HEVO adviseerde de gemeente op basis hiervan om de scenario's 1 tot en met 3 niet verder uit te werken omdat zij deze niet realistisch achtten.

- Scenario 1 (zwemparadijs) kwam weliswaar als 'tweede' uit de multicriteria analyse, maar vraagt om een zeer grote investering. Bovendien heeft dit scenario niet of nauwelijks draagvlak bij de geïnterviewden. Daarnaast is het zo dat in de directe omgeving diverse overdekte zwemvoorzieningen zijn (bijvoorbeeld Boekhorst Oosterwolde), wat voor onwenselijke concurrentie kan zorgen.
- Scenario 2 voortzetten van het Bosbad met vrijwilligers stuit voornamelijk op geen draagvlak en organisatorische problemen (vrijwilligers) en wordt daarom niet realistisch geacht.
- Scenario 3 (natuurbad) heeft ook weinig draagvlak bij de geïnterviewde belanghebbenden en zal concurrentie ondervinden van het Canadameer dat gratis te bezoeken is.

Het advies van HEVO was om scenario 4 (voorkeursscenario: maximale jaarlijkse bijdrage van € 175.000) nader te onderzoeken. Omdat het onzeker was of het genoemde bedrag van € 175.000, voldoende zou zijn voor een haalbare businesscase heeft HEVO twee varianten onderzocht namelijk:

- Scenario 4A: een jaarlijkse financiële bijdrage van de gemeente van € 175.000 voor verduurzaming, exploitatie en onderhoud, waarbij er onderzocht wordt wat de (on)mogelijkheden zijn met inzet van een actief meewerkend bestuur, in combinatie met vrijwilligers en extra incidentele bijdragen uit fondsen en/of structurele financiële bijdragen van derden.
- Scenario 4B: wanneer scenario 4A niet (helemaal) haalbaar blijkt, wordt onderzocht wat de minimale extra jaarlijkse financiële bijdrage (boven op het jaarlijkse bedrag van € 175.000) zou moeten/kunnen zijn om het Bosbad te verduurzamen, exploiteren, onderhouden in combinatie met vrijwilligers en extra incidentele bijdragen uit fondsen en/of structurele financiële bijdragen van derden.

Het college heeft dit advies overgenomen omdat zij zich kon vinden in de opgestelde QuickScan en de conclusies hieruit (scenario 4 in twee varianten onderzoeken). Vervolgens is de raad hierover op 4 maart 2025 geïnformeerd via een mededeling (zie bijlage 13). Verder speelden de volgende argumenten een rol:

- Op deze manier kon de visie die stichting Bosbad Appelscha ondertussen zelf had opgesteld en aan het college had gestuurd worden meegenomen.

- Deze opzet sloot aan bij de wens van de raad om belanghebbenden te vragen'…met ideeën te komen rond de financiering (= hun bijdrage in de stichtingskosten en de kosten van de instandhouding) en een inschatting van wat er dan nodig is van de gemeente.

Vervolgens is het vervolgonderzoek naar scenario's 4A en 4B uitgevoerd.

1.2 Wat leverde het onderzoek op (advies extern bureau HEVO)

De volledige informatie over de opbrengst van het onderzoek is gepresenteerd tijdens de thema avond en vindt u in bijlage 7. We volstaan hier met een samenvatting van het door het bureau uitgebrachte advies.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de in het voorkeursscenario voorgestelde € 175.000 per jaar niet genoeg is om het achterstallige onderhoud in te lopen en de verduurzamingsopgave volledig te realiseren. Daarnaast constateert het bureau dat de stichting Bosbad Appelscha (SBA) verder wil op de bestaande voet (een derde partij inschakelen voor beheer en exploitatie). Deze dingen samen betekenen dat jaarlijks € 59.100 extra nodig zou zijn om de exploitatie rond te krijgen.

Het bureau ziet kansen voor SBA om deze extra € 59.100 bij elkaar te krijgen door slimmer om te gaan met personeel (niet alles inhuren), door fondswerving (voor eenmalige investeringen), door evenementen te organiseren met RCN de Roggeberg, door hogere opbrengsten te genereren uit de horeca bij het Bosbad en door afspraken te maken met de recreatie-ondernemers over een hogere financiële bijdrage en/of een hogere prijs voor de zwemkaartjes van hun gasten.

1.3 Voorstel college

Voorstel van het college is om het advies van het externe bureau HEVO over Bosbad Appelscha over te nemen en het bedrag van € 175.000 te verhogen naar € 185.000 in verband met inflatiecorrectie. Aan deze jaarlijkse subsidie wordt de voorwaarde verbonden dat deze gebruikt dient te worden voor verduurzaming (substantieel reduceren gasverbruik, zonnepanelen), onderhoud en exploitatie.

Beslispunt 1

1a Voor Bosbad Appelscha vanaf 2027 jaarlijks een subsidie van in totaal € 185.000 beschikbaar te stellen om het bad te exploiteren en te verduurzamen.
1b Het aan Stichting Bosbad Appelscha over te laten om het jaarlijks extra benodigde bedrag van € 50.000 te genereren.
1c Toe te zeggen dit besluit te heroverwegen als het aantoonbaar niet lukt om de extra benodigde middelen (volledig) te genereren.

1.4 Financiële gevolgen van het voorstel van het college

Beslispunt	Investering	Kapitaallasten
1a Voor Bosbad Appelscha vanaf 2027 jaarlijks een subsidie van in totaal € 185.000 beschikbaar te stellen om het bad te exploiteren en te verduurzamen.	Geen investering en kapitaallasten. Vanaf 2027 wel jaarlijks een subsidie van in totaal € 185.000. *Dit betekent dat we de huidige jaarlijkse budgetsubsidie van € 98.000[4] verhogen met € 77.000 en geen onderhoudslasten (op basis van een MeerJarenOnderhoudsPlan) meer hebben voor het Bosbad.*	

[4] De subsidie aan stichting Bosbad Appelscha is in 2025 begroot op € 98.000. Dit is exclusief onderhoud; dat is elk jaar een ander bedrag op basis van het MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP).

1.5 Samenvatting voorkeursscenario, advies HEVO en voorstel college

Bosbad	Voorkeursscenario	Advies HEVO: zie voorkeursscenario met kleine aanpassing	Voorstel college: zie advies HEVO
Voorstel	Maximale bijdrage voor verduurzaming van 175K pjr	Maximale bijdrage voor verduurzaming van 185K pjr (€ 10K meer ivm inflatiecorrectie), zie verder voorkeursscenario	
Investering	Nvt		
Kapitaallasten pjr	Jaarlijks 185K (nu: 98K exploitatiebijdrage, dus de 'uitzetting' is 98k minder dan hier staat. Bovendien bekostigen wij nu het onderhoud van het bad. Dit vervalt ook.		
Duurzaamheidswinst	Sterke vermindering gasverbruik door hybride warmtepompen. Veel eigen gebruik elektra door zonnepanelen. → grote duurzaamheidswinst.		
Betaalbaarheid voor gemeente	Behapbaar en voorspelbaar.		
Positie tov Haulerwijk	Gelijke monniken, gelijke kappen tov Haulerwijk		
Overige argumenten	• Verantwoordelijkheid bij stichting Bosbad Appelscha. • 50K extra per jaar genereren lijkt realistisch.		

1.6 Motivatie

Maatschappelijke doelen

- **Zwembad is een belangrijke voorziening voor een deel van onze inwoners.** Slechts een relatief klein deel van de inwoners maakt gebruik van de zwembaden[5]. Toch zijn het belangrijke voorzieningen voor de inwoners die er wél gebruik van maken. Jaarlijks maken zo'n 50.000 bezoekers gebruik van Bosbad Appelscha. Dit zijn deels Ooststellingwervers en deels toeristen en inwoners uit omliggende gemeenten.
- **Waarde voor recreatie en toerisme.** Met name de buitenbaden zijn belangrijk met het oog op recreatie en toerisme. In Appelscha zijn er relatief veel campings waarvoor een buitenzwembad van waarde is.
- **Waarde voor kinderen en jongeren.** Voor kinderen en jongeren zijn de buitenzwembaden in het zomerseizoen belangrijke ontmoetingsplekken[6].

Betaalbaarheid

- We vinden het vanwege bovengenoemde de maatschappelijke doelen belangrijk om bij te blijven dragen aan het Bosbad in Appelscha, maar vinden het redelijk dat ook anderen (bijvoorbeeld recreatie-ondernemers) investeren. Dit gezien het toeristisch-recreatief belang van het bad. De gemeente is bovendien geen eigenaar van het bad. Eigenaar is Stichting Bosbad Appelscha. Staatsbosbeheer is eigenaar van de grond. Om deze redenen vinden we het redelijk om de verantwoordelijkheden voor het Bosbad te verdelen (eigenaren en andere belanghebbenden).
- Stichting Bosbad Appelscha kan met ingang van 2027 de jaarlijkse € 185.000 gebruiken voor exploitatie en om investeringen te doen. Zo kan zij bv geld lenen bij de gemeente tegen een

[5] Uit het onderzoek dat we in 2024 deden naar het gebruik van accommodaties komt naar voren dat 22% van de volwassenen enkele keren per jaar of vaker in Bosbad Appelscha komt. Voor Haulewelle in Haulerwijk is dit 20%. Uit de enquete onder jongeren blijkt dat zij vaker in de zwembaden komen dan volwassenen. Van de bevraagde jongeren (N=66) komt 64% vaker dan 1 keer per jaar in het zwembad in Appelscha, 62% in Haulerwijk en 67% in Oosterwolde.

lage rente en een gedeelte van de subsidie gebruiken om de jaarlijkse kapitaallasten aan de gemeente te betalen.
- Het bedrag van € 185.000 is vergelijkbaar met het bedrag dat we beschikbaar stellen voor zwembad Haulewelle. Zowel qua investering in verduurzaming als in jaarlijkse exploitatie. Zo trekken we de buitenbaden gelijk en is het voor alle betrokkenen helder waar men vanuit de gemeente op kan rekenen. Het bad in Haulerwijk is kleiner, we hebben het bedrag voor het Bosbad naar rato verhoogd.
- Uit het onderzoek van HEVO blijkt dat er voor Stichting Bosbad Appelscha kansen liggen om de jaarlijks benodigde extra € 50.000 te genereren door slimmer om te gaan met personeel (niet alles inhuren maar bijvoorbeeld horeca of andere taken door vrijwilligers laten doen), door fondswerving (voor eenmalige investeringen), door evenementen te organiseren met RCN de Roggeberg, door hogere opbrengsten te genereren uit de horeca bij het Bosbad en door afspraken te maken met de recreatie-ondernemers over een hogere financiële bijdrage en/of een hogere prijs voor de zwemkaartjes van hun gasten.

NB Momenteel vinden nog gesprekken plaats van recreatie-ondernemers in de buurt van het zwembad. Tijdens de behandeling van dit voorstel praten we u hierover bij zodat u deze informatie kunt betrekken bij uw besluitvorming.

Duurzaamheid
- De CO2-uitstoot van het Bosbad is beperkt ten opzichte van het sportcomplex in Oosterwolde omdat het ruwweg vier maanden (= mei, juni, juli en augustus) per jaar open is. Dit rechtvaardigt een andere prioritering om bij te dragen aan verduurzaming ten opzichte van het sportcomplex in Oosterwolde.
- Huidig verbruik in m3, kWh en MJ en CO2-uitstoot in kg (peiljaar 2023):
    - Gas: 18.366 m3 = 645.932 MJ;
    - Elektra: 78.041 kWh = 280.948 MJ.
    - In totaal 926.880 MJ.
    - Geen teruglevering.
    - Totaal CO2-uitstoot: 78.131 kg.
- Bij realiseren voorstel: Reductie gasverbruik ca. 70% (bron: rapportage ekwadraat). Reductie elektraverbruik door zonnepanelen ca 70% mogelijk (bron: rapportage e-kwadraat).

Overig
Stichting Bosbad Appelscha heeft tot en met 2026 zelf een huur- en een exploitatieovereenkomst met Sportfondsen (voorheen Laco) Ooststellingwerf BV. De gemeente heeft een budgetovereenkomst met stichting Bosbad Appelscha tot en met 2026. Vanaf 2027 geldt de nieuwe budgetovereenkomst.

2. MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN APPELSCHA

Bij de maatschappelijke voorzieningen Appelscha gaat het over twee basisscholen, de sporthal, de gymzaal en de dorpshuisfunctie.

2.1 Wat was de opdracht

De raad vroeg het college de volgende scenario's te onderzoeken:

- Scenario 1a: Een MFA waarin scholen, sporthal en dorpshuis worden geïntegreerd. Hierbij wordt gekeken naar maximale efficiëntie in exploitatie en optimalisatie van de bezettingsgraad, met opties voor nieuwbouw of renovatie.
- Scenario 1b: Een MFA als combinatie van gebouwen dicht bij elkaar waarin scholen, sporthal en dorpshuis worden geïntegreerd. Hierbij wordt gekeken naar maximale efficiëntie in exploitatie en optimalisatie van de bezettingsgraad, met opties voor nieuwbouw of renovatie.
- Scenario 2: Privatisering van de huidige sporthal en nieuwbouw van een gecombineerd gebouw voor scholen en dorpshuis.
- Scenario 3: Verduurzaming van OBS De Riemsloot inclusief gymzaal, nieuwbouw voor CBS De Mandebrink (mogelijk nabij de sporthal) en verduurzaming van de huidige sporthal.
- Scenario 4: Nieuwbouw voor zowel OBS De Riemsloot als CBS De Mandebrink, inclusief een uitgebreid gymnastieklokaal. Daarnaast wordt een jaarlijkse financiële bijdrage van €25.000 voorzien voor de dorpshuisfunctie, door het huren van ruimtes, geschikt maken van ruimtes voor dubbelgebruik of integratie van de dorpshuisfunctie in de nieuw te bouwen scholen en/of gymnastieklokaal. In dit scenario wordt niet geïnvesteerd in de verduurzaming van het bestaande gymnastieklokaal en de sporthal; deze worden gesloopt na realisatie van het nieuwe gymnastieklokaal. Op verzoek van het college wordt ook de bibliotheek bij deze scenario's betrokken.

2.2 Wat leverde het onderzoek op (advies extern bureau HEVO)

De volledige informatie over de opbrengst van het onderzoek is gepresenteerd tijdens de thema avond en vindt u in bijlage 8. We volstaan hier met een samenvatting van de door het bureau uitgebrachte advies.

Uit het onderzoek komt als advies naar voren om Openbare Basisschool De Riemsloot en het naastgelegen gymnastieklokaal te verduurzamen, Christelijke Basisschool De Mandebrink nieuw te bouwen (op de huidige locatie) en de huidige sporthal te verduurzamen.

Dit scenario is volgens HEVO vergeleken met de andere onderzochte scenario's financieel en kwalitatief het meest gunstig.

De dorpshuisfunctie is door HEVO niet meegenomen, omdat hier in de participatie geen duidelijke behoefte aan bleek. Dorpshuiskamer De Den voorziet momenteel in de behoefte van (vooral ouderen) aan een ontmoetingsplek. Ook komt uit het onderzoek naar voren dat een eventueel nieuw dorpshuis een aanzienlijke investering en jaarlijkse exploitatielasten zou betekenen en bovendien concurrentie oplevert voor De Den en andere locaties die al in het dorp aanwezig zijn. Verder blijkt uit het onderzoek dat er bij de scholen weinig draagvlak is voor een MFA (zij willen aparte ruimtes houden). Ten slotte komt naar voren dat behoefte bestaat aan een eigen plek voor jongeren in Appelscha.

2.3 Voorstel college

Voorstel van het college is om te kiezen voor een alternatief scenario ten opzichte van het voorkeursscenario en de andere onderzochte scenario's, namelijk de sporthal verduurzamen, nieuwbouw Mandebrink op een nieuwe locatie op loopafstand van de sporthal (bv Boerestreek) en nieuwbouw Riemsloot op de plek van de Mandebrink, sloop OBS Riemsloot het gymnastieklokaal (locatie valt vrij voor bv woningbouw) en 25K voor dorpshuisfunctie/jongerenplek.

Beslispunt 2

2a De sporthal in Appelscha behouden en verduurzamen.
2b Nieuwbouw voor OBS Riemsloot op de locatie van CBS de Mandebrink.
2c Nieuwbouw voor CBS de Mandebrink op een nieuwe locatie (loopafstand sporthal).
2d Sloop OBS Riemsloot, gymnastieklokaal en CBS de Mandebrink (locatie Riemsloot valt vrij voor woningbouw).
2e Een maximale jaarlijkse bijdrage van € 25.000 voor het realiseren van een dorpshuisfunctie en/of jongerenruimte in Appelscha door het huren van ruimtes of het geschikt maken van ruimtes voor dubbelgebruik.

2.4 Financiële gevolgen van het voorstel van het college

Beslispunt	Investering	Kapitaallasten
2a De sporthal in Appelscha behouden en verduurzamen	4,36 mln	179k
2b Nieuwbouw voor OBS Riemsloot op de locatie van CBS de Mandebrink.	5,09 mln	232k
2c Nieuwbouw voor CBS de Mandebrink op de locatie Boerestreek[6].	3,2 mln	146k
2d. Sloop OBS Riemsloot, gymnastieklokaal en BBS de Mandebrink (locatie Riemsloot valt vrij voor woningbouw[7]).	150k	
2e. Een maximale jaarlijkse bijdrage van € 25.000 voor het realiseren van een dorpshuisfunctie en/of jongerenruimte in Appelscha door het huren van ruimtes of het geschikt maken van ruimtes voor dubbelgebruik.	nvt[8]	nvt
TOTAAL	12,65 mln + 150k eenmalig	557K + jaarlijks 25K subsidie

[6] Verwervingskosten zijn nog niet meegenomen. We gaan er van uit dat deze (ongeveer) opwegen tegen de opbrengsten van de locatie Riemsloot.
[7] Eventuele opbrengsten hiervan zijn nog niet meegenomen.
[8] Het betreft een jaarlijkse subsidie.

2.5 Samenvatting voorkeursscenario, advies HEVO en voorstel college

Maatschappelijke voorzieningen Appelscha	Voorkeursscenario	Advies HEVO	Voorstel college
Voorstel	Nieuwbouw voor OBS De Riemsloot en CBS De Mandebrink + ruimte kdv en een gymnastieklokaal+, jaarlijks € 25K voor dorpshuis, sloop bestaande gymzaal en sloop sporthal.	Verduurzaming Riemsloot incl gymzaal, Mandebrink nieuw bouwen incl kdv (bij sporthal) en sporthal verduurzamen. Evt met 25K voor dorpshuis (scenario 3).	Sporthal verduurzamen, nieuwbouw Mandebrink op locatie Boerestreek en nieuwbouw Riemsloot op plek Mandebrink, sloop Riemsloot en gymlokaal (locatie valt vrij voor bv woningbouw) en 25K dorpshuisfunctie.
Investering (Bij alle scenario's moet de kinderopvang bijdragen in de kapitaallasten).	10,1 mln	12 mln	12,7 mln excl aankoop grond en opbrengsten vrijvallende locatie.
Kapitaallasten pjr	335K + 25K subsidie	674K + 25K subsidie	557K + 25K subsidie
Duurzaamheidswinst	Optimale duurzaamheidsslag want alles nieuw en sporthal vervalt. Sporthal is relatief oud en relatief grote CO2-uitstoot.	Matige verduurzamingsslag (renovatie ipv nieuwbouw bij Riemsloot, gymzaal en sporthal).	Redelijk verduurzamingsslag (renovatie ipv nieuwbouw van de sporthal, wel nieuwbouw van de scholen)
Betaalbaarheid voor gemeente	Laagste kapitaallasten van deze drie scenario's en pas over 40 jaar weer nieuwe investeringen nodig.	Hoogste kapitaallasten van deze drie scenario's en over 20 jaar opnieuw grote investeringen nodig in Riemsloot, gymzaal en sporthal).	Lagere kapitaallasten dan advies HEVO en over 20 jaar alleen nieuwe investering in sporthal nodig.
Leefbaarheid	Sporthal verdwijnt, meeste verenigingen kunnen in gymzaal+ maar niet allemaal. Ook geen publiek mogelijk.	Sporthal én gymzaal blijven.	Gymzaal niet meer nodig. Sporthal blijft. Extra locatie voor woningbouw.
Kwaliteit scholen	Nieuwbouw scholen past bij 'frisse scholen' etc. Riemsloot kan groter (heeft nu ruimte tekort).	Riemsloot heeft nu ruimte tekort (ook in prognose). In dit scenario geen oplossing daarvoor. Riemsloot voldoet na renovatie niet aan 'frisse scholen' etc.	Nieuwbouw scholen past bij 'frisse scholen' etc. Riemsloot kan groter (heeft nu ruimte tekort).
Overig	• Behouden sporthal is conform wens van het dorp. • Voorstel college leidt tot betere verduurzamingsslag dan advies HEVO. • We kunnen weer 40 jaar vooruit met de scholen (advies HEVO alleen verduurzaming Riemsloot dus 20 jaar).		

2.6 Motivatie

2.6.1 Motivatie sporthal

Maatschappelijke doelen

- **Inwoners vinden het belangrijk de sporthal te behouden.** Hoewel de bezetting van de sporthal relatief laag is (19%) blijkt uit de participatie dat inwoners veel waarde hechten aan het behoud van de sporthal.
- **Maatschappelijk rendement van investering.** Het maatschappelijk rendement van de investering is gemiddeld. Doordat we uitgaan van verduurzaming moeten we over 20 jaar opnieuw afwegen of we een grote investering kunnen en willen doen in nieuwbouw. Opnieuw renoveren zal over 20 jaar geen optie zijn[9].

Betaalbaarheid

De sporthal heeft een relatief lage bezetting (19%), maar de bezetting kan hoger worden als beide scholen gebruik gaan maken van de sporthal. Dit maakt de investering in een nieuw gymnastieklokaal bij de Riemsloot overbodig en scheelt 1 gebouw.

Duurzaamheid

- Sporthallen zijn grote verbruikers van energie. Verduurzaming van de sporthal Appelscha levert dus relatief grote duurzaamheidswinst op. De verduurzamingswinst is niet optimaal omdat we kiezen voor verduurzaming in plaats van nieuwbouw om het geheel betaalbaar te houden.
- Huidig verbruik in m3, kWh en MJ en CO2-uitstoot in kg (peiljaar 2023):
    - Gas: 18.208 m3 = 640.375 MJ;
    - Elektra: 20.614 kWh = 74.210 MJ.
    - In totaal 714.586 MJ.
    - Geen terug levering.
- Totaal CO2-uitstoot: 47.308 kg.

[9] Uitgaand van de eindnorm voor utiliteitsgebouwen zoals een school, kantoor of sporthal.

- Bij realiseren voorstel: energielabel A+++[10] (bron: rapportage woonscan).

NB. Een van de scenario's die in het onderzoek globaal bekeken is, is om de sporthal te privatiseren. Hier zitten voor- en nadelen aan. Momenteel voeren we hier nadere gesprekken over. Tijdens de behandeling van dit voorstel praten we u hierover bij. We gaan er van uit dat dit scenario de gemeente minder geld zal kosten. Mochten we hiertoe besluiten, dan is dit een 'meevaller' ten opzichte van het hier gepresenteerde voorstel.

3.6.2 Motivatie scholen

Maatschappelijke doelen

- **Ondercapaciteit en binnenklimaat.** Nieuwbouw van de Riemsloot geeft de gelegenheid de huidige ondercapaciteit van de school op te lossen. En we zorgen dat de school voldoet aan de nieuwe eisen waaronder die van een 'frisse school' en energieneutraal. Dit kan in het voorstel van HEVO niet of minder goed omdat de Riemsloot dan alleen wordt gerenoveerd.
- **Toekomstbestendigheid.** We kunnen weer 40 jaar vooruit met de scholen (advies HEVO alleen verduurzaming Riemsloot dus 20 jaar).
- **Passend bij wens scholen.** De scholen behouden beide een eigen gebouw. Voor een gezamenlijk gebouw is bij de scholen niet veel draagvlak (zij willen aparte ruimtes houden).
- **De locatie van de huidige Riemsloot valt vrij.** Bijvoorbeeld voor het bouwen van zorggeschikte woningen. De locatie ligt immers tegenover Riemsoord en ligt dicht bij de huisartsenpraktijk en de supermarkt.

Betaalbaarheid

- De locaties van de scholen zijn zó gekozen, dat ze beide op loopafstand van de te verduurzamen sporthal liggen waardoor geen aparte gymzaal meer nodig is en ook geen leerlingenvervoer naar de sporthal.
- De locaties van de scholen zijn zó gekozen, dat nieuwbouw van beide scholen kan plaatsvinden zonder tijdelijke huisvesting (huidige locatie blijft beschikbaar tijdens nieuwbouw). Dit scheelt veel geld en onrust voor leerlingen en leerkrachten van de school.
- Er is nog geen rekening gehouden met de aankoopkosten van de nieuwe locatie voor de Mandebrink. We gaan er van uit dat deze (ongeveer) opwegen tegen de opbrengsten van de vrijkomende locatie van de huidige Riemsloot, bijvoorbeeld voor nieuwbouw.

Duurzaamheid

- Nieuwbouw van de Mandebrink is noodzakelijk met het oog op de leeftijd van het gebouw.
- Ons voorstel om beide scholen nieuw te bouwen leidt tot een betere verduurzamingsslag dan het advies HEVO (waarin geen rekening is gehouden met nieuwbouw Riemsloot).
- Bbs de Mandebrink - Verbruik in m3, kWh en MJ en CO2-uitstoot in kg (peiljaar 2023):
    - Gas: 11.490 m3 = 404.103 MJ;
    - Elektra: 13.318 kWh = 47.945 MJ.
    - In totaal 452.048 MJ.
    - Geen terug levering.
    - Totaal CO2-uitstoot: 29.849 kg.

  Bij realiseren voorstel: voldoet aan de eindnorm in 2050[11].
- Obs de Riemsloot - Verbruik in m3, kWh en MJ en CO2-uitstoot in kg (peiljaar 2023):
    - Gas: 7.638 m3 = 268.628 MJ;
    - Elektra: 20.245 kWh = 72.882 MJ.

---

[10] Energielabel A+++ voor een utiliteitsgebouw (zoals een school, kantoor of sporthal) betekent dat het gebouw zeer energiezuinig is. Het zuinigste energielabel is A+++++. Dan verbruikt het gebouw bijna geen energie, of wekt meer op dan het gebruikt.

[11] In 2050 moeten alle gebouwen in Nederland klimaatneutraal zijn: ze mogen netto geen CO_2 uitstoten. Zeer energiezuinig zijn: ze verbruiken weinig energie voor verwarming, koeling, ventilatie en verlichting. De energie die ze wel nodig hebben, komt uit duurzame bronnen zoals zonnepanelen, wind of warmtepompen.

    - In totaal 341.510 MJ.
    - Geen terug levering.
    - Totaal CO2-uitstoot: 25.948 kg.

    Bij realiseren voorstel: voldoet aan de eindnorm in 2050[12].

- Steegdenhal - Verbruik in m3, kWh en MJ en CO2-uitstoot in kg (peiljaar 2023):
    - Gas: 18.208 m3 = 640.375 MJ;
    - Elektra: 20.614 kWh = 74.210 MJ.
    - In totaal 714.586 MJ.
    - Geen terug levering.
    - Totaal CO2-uitstoot: 47.038 kg.

    Bij realiseren voorstel: energielabel: A+++[13].

2.6.3 Motivatie dorpshuis

Maatschappelijke doelen

- **Weinig behoefte aan apart dorpshuis.** Een nieuw dorpshuis is niet meegenomen, omdat hier in de participatie geen duidelijke behoefte aan bleek ten opzichte van de ruimtes die er al zijn.
- **Potentieel in dorpskamer de Den.** Dorpshuiskamer De Den voorziet momenteel in de behoefte van (vooral ouderen) aan een ontmoetingsplek. Deze kan evt nog worden versterkt en vergroot door gebruik te maken van de ruimte van de bibliotheek, die mogelijk elders een plek kan krijgen.
- **Jongeren.** Het onderzoek vermeldt dat er behoefte bestaat aan een eigen plek voor jongeren in Appelscha. Op dit moment is er een plek voor jongeren bij v.v. Stanfries. Het college heeft tot nu toe geen signalen dat dit niet voldoet.

Betaalbaarheid

- Uit het onderzoek komt naar voren dat een eventueel nieuw dorpshuis een aanzienlijke investering en jaarlijkse exploitatielasten zou betekenen en bovendien concurrentie zou betekenen voor De Den en andere locaties die al in het dorp aanwezig zijn.

[12] In 2050 moeten alle gebouwen in Nederland klimaatneutraal zijn: ze mogen netto geen CO_2 uitstoten. Zeer energiezuinig zijn: ze verbruiken weinig energie voor verwarming, koeling, ventilatie en verlichting. De energie die ze wel nodig hebben, komt uit duurzame bronnen zoals zonnepanelen, wind of warmtepompen.

[13] Energielabel A+++ voor een utiliteitsgebouw (zoals een school, kantoor of sporthal) betekent dat het gebouw zeer energiezuinig is. Het zuinigste energielabel is A+++++. Dan verbruikt het gebouw bijna geen energie, of wekt meer op dan het gebruikt.

3. SPORTHAL EN ZWEMBAD DE BOEKHORST

3.1 Wat was de opdracht

De raad vroeg het college de volgende scenario's te onderzoeken:

- Scenario 1 De nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal op de bestaande locatie.
- Scenario 2 De nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal op een alternatieve locatie.
- Scenario 3 Renovatie/verduurzaming van de combinatie van zwembad en sporthal (bestaande voorzieningen op de huidige locatie).

3.2 Wat leverde het onderzoek op (advies extern bureau HEVO)

De volledige informatie over de opbrengst van het onderzoek is gepresenteerd tijdens de thema avond en vindt u in bijlage 9. We volstaan hier met een samenvatting van de door het bureau uitgebrachte advies.

Uit het onderzoek komt als advies naar voren om de sporthal en het zwembad nieuw te bouwen op de huidige locatie (scenario 1). Dit scenario is volgens HEVO vergeleken met de andere onderzochte scenario's het meest gunstig op basis van kwalitatieve criteria en op haalbaarheid qua locatie. Scenario 2 valt volgens HEVO af omdat er geen geschikte locatie gevonden is.

Hoewel scenario 1 (nieuwbouw op huidige locatie) een hogere eenmalige investering vergt dan scenario 3 (renovatie) ontlopen de scenario's elkaar volgens HEVO in het totale exploitatieplaatje niet bijzonder veel. Bij renovatiescenario 3 zouden we relatief veel geld (83% van de nieuwbouwinvestering) uitgeven aan een verouderd complex dat functioneel nauwelijks verbetert (ruimtelijk zijn er geen grote ingrepen of andere ruimtelijke indeling mogelijk) en op het gebied van duurzaamheid achterblijft.

Andere argumenten die HEVO noemt zijn:

1. Met scenario 1 kan men het ruimtegebruik en de functionele inzet optimaliseren en een grote stap voorwaarts maken op het gebied van verduurzaming.
2. Een factor van betekenis is de wijze van uitvoering van het renovatie- of nieuwbouwscenario. In het renovatiescenario zullen de bouwdelen die in renovatie zijn zeker niet gebruikt kunnen worden. De activiteiten zullen dan tijdelijk uitgeplaatst moeten worden wat leidt tot extra kosten voor gebruik elders en tot logistieke kosten. Ook bij nieuwbouw op de huidige locatie zullen de mogelijkheden van gebruik wat beperkter zijn en zal er in elk geval sprake zijn van overlast. Het lijkt echter wel mogelijk het project gefaseerd uit te voeren door gebruik te maken van de huidige parkeerplaats (daar een deel van de nieuwbouw te realiseren) en tijdelijk voor het parkeren gebruik te maken van de groenstroken. Zo kan het complex grotendeels of geheel in gebruik blijven tijdens de bouw.

Alles overziend vindt HEVO de kwalitatieve voordelen van scenario 1 en de mogelijkheid van een gefaseerde uitvoering zonder tijdelijke voorzieningen opwegen tegen de relatief beperkte meerkosten (eenmalige investering en jaarlijkse exploitatie) voor dit scenario ten opzichte van de kosten voor renovatie en verduurzaming (scenario 3).

3.3 Voorstel college

Het advies van HEVO te volgen en te kiezen voor nieuwbouw op de huidige locatie.

Beslispunt 3

3a Nieuwbouw van sportcomplex de Boekhorst op de huidige locatie.

3.4 Financiële gevolgen van het voorstel van het college

Beslispunt	Investering	Kapitaallasten
3a Nieuwbouw van sportcomplex de Boekhorst op de huidige locatie	18,68 mln	768k
TOTAAL	18,68 mln	768k

3.5 Samenvatting voorkeursscenario, advies HEVO en voorstel college

Boekhorst	Voorkeursscenario	Advies HEVO	Voorstel college: zie advies HEVO
Scenario	Renovatie 20 jaar op basis van investering 6,7 miljoen	Nieuwbouw zwembad en sporthal bestaande locatie	
Investering	6,7 mln	18,68 mln	
Kapitaallasten pjr	451K	768K	
Duurzaamheidswinst	Zeer beperkte duurzaamheidsslag	Grote duurzaamheidsslag	
Maatschappelijk rendement van investering	Laag, over 20 jaar moet je alsnog minstens 18,4 mln uitgeven	Hoog (oplossing voor 40 jaar)	
Gebruikerswensen	Gebruikerswensen niet ingevuld	Gebruikerswensen ingevuld	
Betaalbaarheid voor gemeente	Op korte termijn beter betaalbaar	Op korte termijn minder betaalbaar, maar op lange termijn minder uitgaven en per jaar minder kapitaallasten	
Leefbaarheid	Voorziening blijft in ieder geval nog 20 jaar behouden	Solide oplossing voor komende 40 jaar	
Overig	• Nieuwbouw voorkomt een grote druk op investeringen in 2045-2050. Als we uit zouden gaan van een renovatie voor 6,7 miljoen moeten we over 20 jaar opnieuw afwegen of we een grote investering kunnen en willen doen in nieuwbouw. Opnieuw renoveren zal over 20 jaar namelijk geen optie zijn. • Sluit aan bij het uitgangspunt van de raad nl. grootste CO-2 uitstoters en oudste gebouwen eerst (sporthal 60jr, zwembad 30jr). • Levert een grote bijdrage aan het dichtbij komen van de duurzaamheidsdoelen om energie- en CO2 neutraal gebouw te krijgen (renovatie volgens voorkeursscenario niet). • Het past bij onze voorbeeldfunctie en wettelijke verplichting (betreft eigen gebouwen gemeente). • Maatschappelijk rendement van investering is hoog. We kunnen weer 40 jaar vooruit. Bij keuze voor het voorkeursscenario moeten we over 20 jaar opnieuw een grote investering doen in nieuwbouw om de duurzaamheidsdoelen voor 2050 te halen. • Door nieuwbouw komen we tegemoet aan (de meeste) wensen van gebruikers. Bij renovatie lukt dit niet.		

3.6 Motivatie

Maatschappelijke doelen

- **Een binnenzwembad is een belangrijke voorziening voor een deel van onze inwoners.** Relatief weinig inwoners maken gebruik van de zwembaden[14]. Toch zijn het belangrijke voorzieningen voor de inwoners die er wél gebruik van maken. Bezoekersaantallen laten zien dat er jaarlijks zo'n 75.000 bezoekers zijn bij zwembad de Boekhorst. Inschatting is dat dit vooral inwoners zijn uit de gemeente Ooststellingwerf.
- **Jaarrond zwemmen.** We willen dat inwoners in onze gemeente het hele jaar door kunnen zwemmen en dat kinderen zwemles kunnen krijgen.

[14] Uit ons eigen onderzoek ter voorbereiding op het voorstel voorkeursscenario (2024) blijkt dat 11% van de inwoners vaak in zwembad de Boekhorst komt (elke maand, elke week of elke dag). Dit zijn vooral inwoners uit Langedijke, Oosterwolde, Ravenswoud en Fochteloo. 79% van de inwoners komt er nooit of minder dan 1 keer per jaar. 22% komt enkele keren per jaar of vaker in Bosbad Appelscha. Voor Haulewelle in Haulerwijk is dit 20%. Van de bevraagde jongeren (N=66) komt 64% vaker dan 1 keer per jaar in het zwembad in Appelscha, 62% in Haulerwijk en 67% in Oosterwolde.

- **Relatief hoge bezettingsgraad.** Sporthal de Boekhorst heeft de hoogste bezettingsgraad (= 41%) van alle vier de sporthallen in de gemeente. Dit is een extra argument om te investeren in nieuwbouw.
- **Maatschappelijk rendement.** Het maatschappelijk rendement van een investering in nieuwbouw van de sporthal en het zwembad is hoog. We kunnen weer 40 jaar vooruit.
- **Gebruikerswensen.** Door nieuwbouw komen we tegemoet aan (de meeste) wensen van gebruikers. Bij renovatie lukt dit niet. Renovatie leidt tot minder mogelijkheden voor verenigingen en een minder aantrekkelijke uitstraling voor bezoekers.
- **Hogere bezoekersaantallen mogelijk bij nieuwbouw.** HEVO geeft aan dat de uitstraling en functionaliteit van de sporthal en het zwembad na nieuwbouw kunnen leiden tot hogere bezoekersaantallen dan bij vernieuwbouw of renovatie, waardoor de exploitatie en bezettingsgraad gunstiger wordt én het zwembad aantrekkelijker wordt voor onze eigen inwoners en voor toeristen.
- **Geen concurrentie voor buitenbaden.** Het binnenbad is geen concurrent van de buitenbaden maar eerder aanvullend als een buitenbad door slecht weer minder aantrekkelijk is.

Betaalbaarheid
- Investeren in nieuwbouw voorkomt grote druk op investeringen over 20 jaar. Als we zouden kiezen voor een renovatie met een investering van 6,7 miljoen moeten we over 20 jaar opnieuw afwegen of we een grote investering kunnen en willen doen in nieuwbouw. Opnieuw renoveren zal over 20 jaar namelijk geen optie zijn.
- Volgens het onderzoek is nieuwbouw in de exploitatie (gebouw en bedrijfsvoering) bijna gelijk aan grondige renovatie doordat lagere opbrengsten worden verwacht. Door betere uitstraling en functionaliteit van het gebouw worden bij nieuwbouw meer bezoekers verwacht.
- Er is een grote onderhoudsbehoefte voor zowel het zwembad als de sporthal. Deze kosten voorkomen we als we kiezen voor nieuwbouw.

Duurzaamheid
- Het uitgangspunt van de raad is dat we de grootste CO-2 uitstoters en de oudste gebouwen eerst aanpakken. Sporthal en zwembad de Boekhorst staan bovenaan in dit lijstje. Uit het onderzoek blijkt dat het zwembad en de sporthal door renovatie (scenario 3) niet volledig verduurzaamd kunnen worden. Het zwembad is 30 jaar oud en de sporthal 60 jaar. In het voorkeursscenario was rekening gehouden met een investering in verduurzaming van maximaal 6,7 miljoen. We waren ons ervan bewust dat we hiermee een suboptimale oplossing hadden vanuit duurzaamheid, maar kozen hier toch voor vanwege betaalbaarheid. Naar aanleiding van het advies van HEVO en de financiële mogelijkheden om meer te investeren dan we in eerste instantie dachten stelt het college toch voor om te kiezen voor nieuwbouw. Dit levert een optimale bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen richting 2030/2050, namelijk 18% van de totale CO2-uitstoot van alle accommodaties in deze notitie.
- Uit het onderzoek blijkt dat grondige verduurzaming bijna net zoveel kost als nieuwbouw (83% van de nieuwbouwinvestering). Een extra argument om voor nieuwbouw te kiezen.
- Verduurzaming van de sporthal en het zwembad past bij onze voorbeeldfunctie en wettelijke verplichtingen. Het gaat immers om eigen gebouwen van de gemeente.
- Huidig verbruik in m3, kWh en MJ en CO2-uitstoot in kg (peiljaar 2023):
    - Gas: 111.378 m3 = 3.917.164 MJ;
    - Elektra: 358.714 kWh = 1.291.370 MJ.
    - In totaal 5.208.535 MJ.
    - Geen terug levering.
- Totaal CO2-uitstoot: 412.415 kg.
  Bij realiseren voorstel: 18% reductie van CO2-uitstoot. Voldoet aan eindnorm 2050[15].

[15] In 2050 moeten alle gebouwen in Nederland klimaatneutraal zijn: ze mogen netto geen CO_2 uitstoten. Zeer energiezuinig zijn: ze verbruiken weinig energie voor verwarming, koeling, ventilatie en verlichting. De energie die ze wel nodig hebben, komt uit duurzame bronnen zoals zonnepanelen, wind of warmtepompen.

Overig
Het sportcomplex ligt op een geschikte plek voor alle gebruikers. De indeling van Oosterwolde is daar inmiddels ook op aangepast. Een andere locatie is niet logisch, vooral omdat de sporthal dicht bij de scholen moet zijn voor het gymonderwijs. Als dat niet zo is, moeten leerlingen met vervoer worden gebracht. Dat kost veel tijd voor de scholen, is duur (enkele tonnen per jaar) en slecht voor het milieu.

Een goed alternatief is er daarom niet direct. In de bebouwde kom is de plek van de oude ijsbaan te overwegenn, maar die is niet van de gemeente en wordt door het Wetterskip gebruikt bij overvloedige regenval. Buiten de bebouwde kom zijn de locaties schaars omdat daar vooral ruimte nodig is voor woningen.

4. DORPSHUIS/BRUISPLEK DE MIENTE

4.1 Proces

Samengevat zag het proces rondom dorpshuis/Bruisplek de Miente er tot nu toe zo uit.

Datum	Gebeurtenis
Oktober 2021	Bijeenkomst culturele partijen over initiatief Bruisplek
10 apr 2024	Commissie Samenleving: presentatie scenario's culturele Bruisplek
14 mei 2024	Raadsmededeling exploitatieberekeningen
15 mei 2024	Commissie Samenleving: Raad neemt kennis van drie scenario's en besluit dat definitieve besluitvorming volgt bij de kaderbrief 2025. Het college wordt verzocht te werken met een Go/No Go-moment.
28 mei 2024	Raadsvergadering: agendapunt van agenda gehaald, besluit verschoven naar kaderbrief
9 juli 2024	Kaderbrief 2025: Raad stelt € 50.000 voorbereidingskrediet beschikbaar. Ook besluit over jaarlijkse subsidie (vanaf 2026 structureel).
24 sep 2024	Besluit cultuur: "Het college te verzoeken voor Oosterwolde te onderzoeken een MFA waarin dorpshuis/bruisplek , sporthal en zwembad worden samengevoegd, op de huidige locatie Miente / zwembad en sporthal) of een andere locatie, met aandacht voor mogelijke separate entiteiten die elkaar niet storen. De nieuwbouw van de Miente opschuiven na het zwembad/ sporthal (na realisatie van de nieuwbouw pas het huidige gebouw slopen)."
24 sep 2024	Motie A-068 aangenomen: jongerenwens gameroom betrekken bij plan
26 nov 2024	Motie vreemd 088 aangenomen: De Miente + Arcade los van MFA onderzoeken
10 dec 2024	Raadsmededeling over uitwerking motie vreemd 088 en vervolgstappen in het onderzoek, met verdieping op exploitatie, kosten en toevoegingen zoals gameroom.
4 feb 2025	Raadsmededeling: beantwoording raadsvragen over Motie 088.
25 mrt 2025	Raadsmededeling input Jongerenraad over ruimtebehoefte De Miente.
24 april 2025	Thema-avond over het accommodatiebeleid, waar een presentatie over dorpshuis / bruisplek de Miente een onderdeel was.

4.2 Wat was de opdracht

Oorspronkelijk waren er zes scenario's voor dorpshuis / Bruisplek de Miente, namelijk:

1. Nieuwbouw op de huidige locatie.
2. Tussenvariant (grondige verbouw met doorbraak grote zaal, maximaal verduurzaamd, gebinten in grote zaal vervangen door andere draagstructuur, hoger ambitieniveau in de aankleding van de ruimte). De investering hiervoor werd in 2024 geraamd op 1,4 mln en de kapitaallasten op jaarlijks 49K.
3. Basale variant (verbouw op basis van het bedrijfsplan met enkele plus aspecten in ruimte en verduurzaming). De investering hiervoor werd in 2024 geraamd op 860K en de kapitaallasten op jaarlijks 35,5 K.
4. Dorpshuis/Bruisplek meenemen in nieuwbouw van sporthal en zwembad Boekhorst.
5. Dorpshuis/Bruisplek nieuw, maar zonder ruimte voor grotere evenementen.
6. Geen Bruisplek.

Op basis van het voorstel voorkeursscenario vroeg de raad op 24 september 2024 om een nadere verkenning te doen van de scenario's voor nieuwbouw:
'Besluit cultuur: Het college te verzoeken voor Oosterwolde te onderzoeken een MFA waarin dorpshuis/bruisplek, sporthal en zwembad worden samengevoegd, op de huidige locatie Miente / zwembad en sporthal) of een andere locatie, met aandacht voor mogelijke separate entiteiten die elkaar niet storen. De nieuwbouw van de Miente opschuiven naar het zwembad/sporthal (na realisatie van de nieuwbouw pas het huidige gebouw slopen).'

Later nam de raad motie vreemd 088 aan waarin het college werd gevraagd: *'De Miente met dorpshuisfunctie, bruisplek en Arcade apart van de MFA Oosterwolde te onderzoeken.'* De combinatie met de sporthal/zwembad kwam dus te vervallen.

Op 10 december 2024 legde het college de gevolgen van deze motie voor aan de gemeenteraad. Voor wat betreft de nieuwbouw Miente werd besloten om het onderzoek dat al gedaan en besproken was in de commissie Samenleving (15 mei 2024) te actualiseren, onder andere op de volgende punten.

- Het gebouw: Realisatie dorpshuis, culturele bruisplek en plek voor de jeugd op één locatie, niet gecombineerd met sporthal/zwembad. Jeugdruimte in plan verwerken nav inspreken pop-up jongerenraad. Tekeningen detailleren. Concretiseren en actualiseren van de stichtingskosten en berekenen wat de gemeentelijke bijdrage hieraan zou moeten zijn.
- Exploitatie: Verdieping exploitatie Miente en Bruisplek.
- BTW aspect verder onderzoeken.
- Locatie verkennen (huidige locatie of alternatieve locatie).

4.3 Wat leverde het onderzoek op

De actualisatie van de onderzoeken is uitgevoerd door het bestuur van de Miente, Caraad belastingadviseurs, adviesbureau Blue Yard en de gemeente.

Het gebouw

- De plannen zijn gedetailleerder uitgewerkt, waarbij rekening is gehouden met de diverse gebruikersgroepen en -wensen (oa jongeren). Het gebouw dat past in de omgeving qua hoogte, vormgeving en kleurstelling en heeft een warme en gastvriendelijke uitstraling.
- De functionaliteit en verhuurbaarheid is optimaal, met name door de indeling van het gebouw. Er zijn vier flexibel verhuurbare ruimten beschikbaar, waarvan twee via een schuifwand tot één grote ruimte gemaakt kunnen worden.
- Grote zaal is 161,5 m2 (exclusief het podium), 120 zitplaatsen. Er is een goed geoutilleerd podium met kleedruimte. De zitplaatsen zijn in de vorm van een zittribune die ook gemakkelijk in de vouwen is. Stoelen worden in een aparte berging opgeslagen.
- Het ontwerp biedt mogelijkheden om de muren te benutten als expositieruimte, bijvoorbeeld voor Nobilis.
- Er is een vaste ruimte voor omroep Odrie die ook ingericht is op deze functie.
- Op basis van vervolggesprekken met jongeren zijn hun wensen aangescherpt. Belangrijkste dat zij aandragen is, dat ze een plek willen om uit te gaan, een film kunnen kijken, een ruimte om elkaar te ontmoeten en mee willen denken in de programmering. Dit kan binnen de plannen die nu voor liggen (foyer, grote zaal, filmmogelijkheden).
- De foyer is een gezellige ontmoetingsruimte voor jong en oud. Er is ruimte voor een pooltafel of air hockeytafel.
- Er wordt energieneutraal gebouwd. Er kan uiteindelijk voor andere installaties gekozen worden (aardwarmte in plaats van warmtepompen).

- Er wordt zoveel mogelijk circulair gebouwd, bijvoorbeeld via de constructie (gedeeltelijk hout), inzet deel huidige inventaris.
- De horeca heeft een plus; er is een grand café functie die van belang is voor het geheel, maar zeker ook voor een nazit na activiteiten en voorstellingen. Met name de flexibiliteit en de extra ruimte in de nieuwbouw zal een gunstige uitwerking hebben op de exploitatiemogelijkheden van de Miente.

Gemeentelijke bijdrage nieuwbouw Miente

In het voorkeursscenario gingen we uit van een investering van 3,1 mln. Na actualisatie van het plan is dat 3,77 mln. Het bedrag is hoger, vooral door prijsstijgingen sinds de vorige raming en doordat in de kosteninschatting eerst rekening was gehouden met luchtwarmtepompen en nu met aardwarmte (hogere installatiekosten dan luchtwarmtepompen, maar goedkoper in gebruik).

Het bedrag van 3,77 miljoen betreft de netto-investering voor de gemeente, dus minus financiële bijdragen van stichting activiteitencentrum de Miente, de BTW-teruggave (zie verderop), te verwerven fondsen et cetera.
In deze investering zijn de verwervingskosten reeds verwerkt (€ 74.000). Het gaat om sloop van de opstallen, asbestsanering, flora en fauna QuickScan, bestrating inrichting terrein en inmeting terrein.
Daarnaast zijn de inrichtingskosten/ akoestiek, theatertechniek en geluid, tribune en stoelen, groot keuken ook meegenomen in de stichtingskosten.

De exploitatie

De exploitatie van de bruisplek wordt conform het bedrijfsplan ondergebracht in een aparte stichting, die ruimte huurt bij stichting activiteitencentrum de Miente. De toekomstige stichting de Bruisplek is verantwoordelijk voor de exploitatie en programmering van de culturele bruisplek. Stichting activiteitencentrum de Miente is verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van de Miente als geheel. Het werken met twee exploitaties heeft in verband met het BTW aspect (zie verderop) de voorkeur.

De exploitatie van het dorpshuis sluit positief af. Hiervoor is geen gemeentelijke jaarlijkse subsidie nodig. Er wordt gewerkt met maatschappelijke tarieven en commerciële tarieven. Dorpshuisactiviteiten en maatschappelijke activiteiten vallen onder het maatschappelijke tarief, dat is afgestemd op de prijzen die in vergelijkbare dorpshuizen/ MFA's in omliggende dorpen worden gerekend voor bijvoorbeeld zaalhuur. En in de exploitatieberekening is rekening gehouden met een eigen financiële bijdrage uit de reserve van stichting activiteitencentrum de Miente, gedurende de eerste periode van vijf jaren.

De exploitatie van Stichting de Bruisplek sluit ook positief af. Er is rekening gehouden met de jaarlijkse uitgaven aan huur van de Miente. De inkomsten uit voorstellingen, cursussen en horeca zijn conservatief geraamd. In de exploitatieberekening is rekening gehouden met de jaarlijkse subsidie van de gemeente voor een cultuurcoördinator en fondsenwerver (zie 4.3) en een bescheiden bijdrage van partners.

BTW

Er wordt voor wat betreft de investering gerekend exclusief BTW. Onderzoek van een belastingadviseur geeft aan dat de BTW op de investering in principe terug te ontvangen is, mits er sprak is van flexibele en kortdurende zaalverhuur door stichting activiteitencentrum de Miente.
De Miente is nu ook al BTW plichtig en we gaan ervan uit dat dit zo blijft. Op die basis is de exploitatie ook opgezet en worden afspraken gemaakt met de belastingdienst.
De BTW is niet terug te vragen op het onderdeel verhuur Odrie omdat Odrie een vaste huurder zal zijn. Het gaat dan in principe om de volgende berekening:

Stichtingskosten	€ 4.174.050 (exclusief btw)
BTW 21 %	€ 876.550,50

Minus deel Odrie € 68.370
Terug te vragen BTW € 808.180,50
Stichting activiteitencentrum de Miente kan dit bedrag terugvragen. Het bedrag van 3,77 miljoen is de netto-investering van de gemeente namelijk de totale investering voor nieuwbouw van € 4,174 miljoen minus € 225k bijdrage van stichting activiteitencentrum de Miente en € 181k aan fondsen en minus de BTW-teruggave.

Locatie

- De huidige locatie van de Miente heeft de voorkeur vanwege de mogelijkheden van de plek; voor wat betreft de inhoud (combinatie activiteiten dorpshuis en cultuur), de schaal en voor wat betreft de fysieke pluspunten van de locatie:
    - Centraal in Oosterwolde
    - Goed aan te rijden van buiten Oosterwolde
    - Voldoende parkeergelegenheid
    - In lijn met het bestemmingsplan
    - Ruimte om eventueel uit te breiden
    - Combinatie van functies fysiek mogelijk
- De huidige locatie levert geen problemen op wat betreft netcongestie omdat er geen sprake is van nieuwbouw maar een nieuw pand op dezelfde plek.
- Wij konden in gesprek met het bestuur van Het Stellingwerf College niet tot overeenstemming komen over investeringen in de grote zaal De Kampus in verband met de Bruisplek. Het zwaartepunt van investeringen komt daarom bij de Miente te liggen. De Kampus blijft onderdeel van de Bruisplek en kan wél gebruikt worden voor grote evenementen (meer dan 120 stoelen), voor cultuureducatie en als maakplaats.
- Een combinatie van dorpshuis/bruisplek De Miente en sportcomplex de Boekhorst is niet onderzocht. Dit op basis van een door de raad aangenomen motie hierover in november 2024 (zie bijlage 10). Deze combinatie kon overigens ook niet op draagvlak rekenen bij het bestuur van de Miente.

4.3 Voorstel college

Nieuwbouw van bruisplek/dorpshuis de Miente op de huidige locatie.

NB in een eerder stadium stelde raad al geld beschikbaar voor een cultuurcoördinator en fondsenwerver die zorgt voor de activiteitenprogrammering, samenwerking en het werven van fondsen. Hiervoor is dus geld opgenomen in de gemeentebegroting[16]. Overigens werkt de coördinator voor de gemeente als geheel (culturele programmering) en niet alleen voor de Bruisplek.

Beslispunt 4

4 Nieuwbouw van dorpshuis/bruisplek de Miente op de huidige locatie.

4.4 Financiële gevolgen van het voorstel van het college

Beslispunt 4	Investering	Kapitaallasten
Bruisplek/dorpshuis Oosterwolde: nieuwbouw de Miente (combinatie dorpshuis en Bruisplek)[17].	3,77 mln	212K

[16] Omdat het bedrag op de begroting niet helemaal toereikend is, vullen we dit budget aan vanuit SPUK-middelen. Dit zijn Rijksmiddelen waar gemeenten een beroep op kunnen doen en onder andere ingezet kunnen worden voor het bekostigen van een cultuurcoach. De SPUK-middelen zijn momenteel tijdelijke middelen tot en met 2026, maar de verwachting is dat gemeenten ook vanaf 2027 weer een beroep kunnen doen op deze middelen.
[17] Betreft aandeel gemeente in investeringen. Dus exclusief eigen bijdrage van de stichting activiteitencentrum de Miente, de BTW-teruggave en eventueel binnen te halen fondsen) en exclusief subsidie voor de cultuurcoördinator/fondswerver. Zie voetnoot 14 en 15.

4.5 Motivatie

De argumenten waarom we kiezen voor scenario 1 (nieuwbouw) vermelden we verderop. Eerst geven we onze overwegingen mee waarom we niet kiezen voor één van de andere scenario's.

4.5.1 Argumenten waarom we niet kiezen voor scenario's 2 tot en met 6

Scenario 2 – **Tussenvariant**. Dit behelst een grondige verbouwing in plaats van nieuwbouw. Het college kiest hier niet voor omdat het te veel beperkingen oplevert in de functionaliteit van het gebouw. Voor een combinatie van een dorpshuis én een volwaardig cultureel centrum zijn ruimtelijke kwaliteit, flexibiliteit en voldoende faciliteiten nodig. Die kunnen met verbouwing niet worden gerealiseerd.

Een aantal punten op een rij:
- De sfeer van het gebouw wijzigt, het uiterlijk verandert door de aanbouw en er vindt ee renovatie plaats.
- De grote zaal is groter dan de huidige zaal, er komt ruimte bij door toevoeging flexibele wand aan de grote zaal.
- De duurzaamheid van deze variant is beter dan bij de basisvariant, maar voldoet niet aan de Routekaarteisen
- Het podium blijft te klein en kan door de gebinten aan weerzijden niet groter worden
- Er is te weinig ruimte voor optimaal gebruik en om alle nieuwe functies voor het dorpshuis en de bruisplek ruimte te bieden. Dit heeft invloed op de haalbaarheid van de exploitatie.
- De bestaande constructie van het dak is in deze variant een risico (zetting in de constructie). Deze moet naar verwachting binnen afzienbare termijn vervangen worden, wat de kosten en onzekerheden verhoogt. In dat licht is investeren in verbouw weinig toekomstbestendig.

Scenario 3 - **Basale variant**. Dit levert ook te veel beperkingen op in de functionaliteit en uitstraling van het gebouw. Zie tussenvariant. Ook is in deze variant de combinatie van een dorpshuis en een cultuurcentrum niet goed mogelijk omdat de benodigde ruimte en uitstraling ontbreekt voor culturele functies.

Een aantal punten op een rij:
- De basale variant gaat uit van de bestaande accommodatie met enkele plus aspecten in ruimte en verduurzaming.
- Duurzaamheid is minimaal meegenomen.
- De sfeer van het gebouw blijft grotendeels ongewijzigd. Er komt een extra ruimte bij en de indeling verandert.
- De grote zaal is iets vergroot.
- Voor horeca geen aparte ruimte.
- Functionaliteit is iets verbeterd t.o.v. de huidige situatie; er is één extra ruimte en de grote zaal is iets ruimer. Er is te weinig ruimte om alle nieuwe functies voor een dorpshuis en bruisplek te faciliteren. Voldoende verhuurbare ruimte is nodig voor een gezonde exploitatie.
- Lokale omroep Odrie gaat naar de achterkant van het gebouw. De ruimte voor Odrie komt niet overeen met de behoefte van Odrie.

Scenario 4 - **Dorpshuis/Bruisplek meenemen in nieuwbouw van sporthal en zwembad Boekhorst.** Dit is niet onderzocht nadat de raad een motie aannam waardoor het onderzoek naar nieuwbouw zich concentreerde op een dorpshuis/bruisplek de Miente op de huidige of op een andere locatie. De combinatie met de sporthal/zwembad kwam dus te vervallen.

Scenario 5 - **Dorpshuis/Bruisplek nieuw, maar zonder ruimte voor grotere evenementen**. Het oorspronkelijke idee van kerngroep Bruisplek was dat de bruisplek uit twee locaties zou bestaan, namelijk De Kampus en De Miente. De Kampus voor cultuureducatie en voor grotere evenementen tot maximaal 300 personen. Er kwam met het bestuur van Het Stellingwerf College echter geen overeenstemming over het aanpassen en gebruik van de aula van De Kampus voor de grotere evenementen. Vervolgens is vooral gekeken naar de Miente als locatie voor de Bruisplek. Daar kwamen de plannen uit voort om De Miente zodanig te verbouwen dat hier ook podium- en filmactiviteiten tot 120 personen kunnen plaatsvinden. Het alternatief om de Miente te verbouwen tot dorpshuis/bruisplek, maar zonder podium- en filmruimte voor grotere groepen is daardoor niet verder uitgewerkt. Het zou niet het resultaat opleveren dat de initiatiefnemers voor ogen hebben.

Scenario 6 - **Geen Bruisplek**. Hier kiezen we niet voor omdat er behoefte is aan een culturele Bruisplek onder inwoners en het initiatief van onderop komt.

4.5.2 Argumenten voor nieuwbouw op de huidige locatie (scenario 1)

Maatschappelijke doelen

- **Van onderop.** De culturele Bruisplek in Oosterwolde in combinatie met het dorpshuis is een initiatief van onderop, van vrijwilligers en culturele partijen die samen willen zorgen voor een levendig dorpshuis met ruimte voor culturele activiteiten.
- **Gedragen door lokale partijen.** Het bestuur van De Miente in Oosterwolde voelt zich verantwoordelijk voor een doorontwikkeling van het dorpshuis en zou graag een breed palet aan dorpshuisactiviteiten willen uitbreiden. Samen met de culturele partijen is er een kans voor de doorontwikkeling van dorpsactiviteiten en meer cultuur, verbinding, ontmoeting en samenwerking in onze gemeente met in een programmering die door onze lokale partijen gedragen kan worden. Tijdens de presentatie tijdens de themaraad van 24 april 2025 werd tijdens de presentatie door een lid van de kerngroep Bruisplek helder dat een gevarieerd activiteitenprogramma tot stand zal komen voor alle leeftijden.
- **Verbinding en ontmoeting.** De Bruisplek bevordert sociale samenhang in de gemeente door inwoners samen te brengen rondom cultuur en activiteiten. Het wordt een plek waar mensen elkaar ontmoeten en samen dingen beleven, wat een gevoel van gemeenschap versterkt.
- **Toegankelijkheid van cultuur.** Door nieuwe doelgroepen aan te spreken en activiteiten te ontwikkelen die aansluiten bij verschillende wensen, wordt cultuur toegankelijker voor een bredere groep inwoners. Dit vergroot het bereik van culturele activiteiten binnen de hele gemeente. Lokale verenigingen (toneel, muziek) en scholen kunnen er gebruik van maken.
- **Samenwerking en kennisdeling.** Culturele partijen bundelen hun krachten, wat leidt tot een efficiënter gebruik van middelen, betere programmering en meer samenhang tussen verschillende initiatieven. Dit versterkt het lokale culturele netwerk.
- **Impuls na corona.** De Bruisplek biedt inwoners opnieuw de kans om actief deel te nemen aan culturele vrijetijdsactiviteiten, juist nu deelname aan dit soort activiteiten nog niet overal op het oude niveau is. Dit draagt bij aan welzijn en herstel na een moeilijke periode.
- **Structurele basis voor cultuur**. Voor culturele organisaties ontstaat een vaste thuisbasis van waaruit zij structureel kunnen organiseren en groeien, wat zorgt voor continuïteit en kwaliteit in het aanbod.
- **Brede functie in dorpshuis.** De combinatie met het dorpshuis maakt het mogelijk om cultuur en sociale functies (zoals vergaderingen, cursussen, buurtinitiatieven) op natuurlijke wijze te combineren, wat het dorpshuis versterkt als kloppend hart van de gemeenschap.
- **Behoefte blijkt uit inwonersgesprekken.** Tijdens de gesprekken met inwoners van de gemeente in het kader van de Visie op Samenleven in 2020 duidelijk naar voren gekomen dat er behoefte is aan een culturele bruisplek in de gemeente. Het gaat om een aantrekkelijke, fysieke uitgaansplek die uitbreiding brengt in het culturele programma, nieuwe doelgroepen bereikt en een impuls geeft aan de kunst- en cultuurbeoefening. Een plek waar inwoners inspiratie kunnen

opdoen en elkaar kunnen ontmoeten. Het dorpshuis de Miente is in haar huidige vorm niet groot genoeg om een nieuwe culturele functie op te nemen.

- **Behoefte onder jongvolwassenen blijkt uit Burgerpeiling**. Uit de diverse burgerpeilingen (2020, 2022 en ook in 2024) blijkt telkens weer dat vraag en aanbod van culturele activiteiten met name voor de doelgroep 18 – 35 jaar niet goed aansluit. En in september 2024 wees de pop-up jongerenraad op het gebrek aan activiteiten voor jongeren in de gemeente. Jongeren hebben behoefte aan podiumactiviteiten, film en ontmoetingsactiviteiten. Deze wens is niet nieuw en wordt al een tijd naar voren gebracht. De Miente is na nieuwbouw voor dit soort activiteiten bij uitstek goed geoutilleerd.
- **Behoefte onder 35+ blijkt uit Burgerpeiling.** Ook voor de groep 35+ geldt dat uit de Burgerpeiling 2024 naar voren komt dat 39% van de inwoners die niet meedoen aan culturele activiteiten dit niet doet omdat zij de culturele activiteiten die worden georganiseerd niet aansprekend vinden. Op de vraag wat zij missen wordt vaak genoemd: tentoonstellingen, theatervoorstellingen, livemuziek en filmavonden. Met de culturele Bruisplek ontstaan hiervoor mogelijkheden.
- **Leefbaarheid.** De grootste kern van onze gemeente heeft op dit moment geen echt dorpshuis. Dorpshuis/bruisplek/jongerenplek de Miente biedt straks een ideale combinatie van ontmoeten en cultuur. Het komt de leefbaarheid van Oosterwolde ten goede. En met de culturele functie de leefbaarheid van de gemeente in zijn geheel.
- **Nieuwbouw is een logische keuze.** Zowel de basale als de tussenvariant leveren duidelijke beperkingen op in gebruik en indeling van het gebouw. Voor een combinatie van een dorpshuis én een volwaardig cultureel centrum zijn ruimtelijke kwaliteit, flexibiliteit en voldoende faciliteiten nodig. Die kunnen met verbouwing niet worden gerealiseerd.
- **Risico's aan het bestaande gebouw.** De huidige dakconstructie heeft al een zetting en vormt een risico. Ook bij de tussenvariant moet deze waarschijnlijk op korte termijn volledig vervangen worden, wat de kosten en onzekerheden verhoogt. In dat licht is investeren in verbouw weinig toekomstbestendig.
- **Huidige locatie het meest geschikt.** De keuze voor de huidige locatie sluit aan bij de bevindingen uit het onderzoek (zie 4.2).

<u>Betaalbaarheid</u>

- Nieuwbouw geeft de beste exploitatiemogelijkheden. De basale en de tussenvariant bieden te weinig zalen en te weinig functionele ruimte om een sluitende exploitatie te realiseren. Dit beperkt de mogelijkheden voor verhuur, programmering en samenwerking met culturele partners.
- Exploitatie dorpshuis. Volgens het onderzoek van adviesbureau Blue Yard is de exploitatie van het dorpshuis (nieuwbouw) zonder gemeentelijke subsidie rond te krijgen. Voor de stichting de Bruisplek is dit ook het geval. Hiervoor is wel een gemeentelijke subsidie nodig voor een cultuurcoördinator. Hiervoor is al geld opgenomen in de begroting en valt buiten de scope van dit accommodatiebeleid.
- Met name de flexibiliteit en de extra ruimte in de nieuwbouw heeft volgens de adviezen van Blue Yard een positieve uitwerking op de exploitatiemogelijkheden van de Miente ten opzichte van de basale variant (verbouw) en de tussenvariant (grondige verbouw).
- De maatschappelijke tarieven voor zaalhuur zijn afgestemd op de prijzen die in omliggende dorpen worden gerekend. De prijzen die in de opgestelde exploitatie van het dorpshuis gehanteerd worden, zijn vergelijkbaar met de gemiddelde prijzen van vergelijkbare dorpshuizen/ MFA's
- De inkomsten uit voorstellingen, cursussen en horeca zijn conservatief geraamd. Dit geeft extra vertrouwen dat de exploitatieberekeningen realistisch zijn.
- Stichting activiteitencentrum de Miente draagt zelf ook bij uit de eigen reserves en de partners in de Bruisplek dragen ook naar verhouding bij.

<u>Duurzaamheid</u>

- Gebouw de Miente is het dorpshuis van Oosterwolde. Op dit moment functioneert het vooral als zalencentrum. Het gebouw is aan de buitenzijde en aan de binnenzijde verouderd. Ook als de Bruisplek niet in de Miente wordt gevestigd, is een forse investering nodig om het dorpshuis te verduurzamen. Dit kost veel geld terwijl het huidige gebouw niet aansluit bij de wensen van gebruikers. Daarom is ons voorstel om te kiezen voor nieuwbouw en een combinatie dorpshuis/bruisplek.
- Nieuwbouw van het gebouw heeft de voorkeur omdat het huidige gebouw uit 1864 stamt en daarmee niet goed aan te passen is aan de hedendaagse eisen aan een multifunctioneel gebouw. De nieuwbouwvariant komt maximaal tegemoet aan de functionaliteit, duurzaamheid en exploitabiliteit van het gebouw als dorpshuis en culturele Bruisplek. Daarnaast heeft het een warme en uitnodigende uitstraling, hetgeen ook belangrijk is en dienend aan de uitgaansfunctie die het gebouw ook heeft.
- Huidig verbruik in m3, kWh en MJ en CO2-uitstoot in kg (peiljaar 2023):
    - Gas: 8.066 m3 = 283.681 MJ;
    - Elektra: 808 kWh = 2909 MJ.
    - In totaal 286.590 MJ.
    - Terug levering: niet bekend.
    - Totaal CO2-uitstoot: 16.376 kg.
- Bij realiseren voorstel: Energielabel A++++, gebouw voldoet aan eindnorm[18].

Overig
Stichting activiteitencentrum de Miente is juridisch eigenaar van de Miente en de omliggende grond. Het eigendom is beperkt door het college. Voor verkoop, bezwaren met een zakelijk recht en/of het vestigen van hypotheek is toestemming van het college nodig. In het geval de stichting stopt met haar activiteiten is zij verplicht de Miente met omliggende grond om niet terug te leveren aan de gemeente. Het college kan schriftelijk ontheffing verlenen voor deze punten.

[18] In 2050 moeten alle gebouwen in Nederland klimaatneutraal zijn: ze mogen netto geen CO_2 uitstoten. Zeer energiezuinig zijn: ze verbruiken weinig energie voor verwarming, koeling, ventilatie en verlichting. De energie die ze wel nodig hebben, komt uit duurzame bronnen zoals zonnepanelen, wind of warmtepompen.

5. WAT HEEFT DE RAAD AL BESLOTEN

Op 24 september 2024 stelde de raad het voorkeursscenario accommodatiebeleid & huisvestingsplan onderwijs geamendeerd vast. Dit voorkeursscenario brengt grote investeringen met zich mee, maar deze wegen op tegen de maatschappelijke waarde die we ermee creëren in de vorm van gemeenschapszin, leefbaarheid en daarmee samenhangend het welbevinden en (mentale) gezondheid van onze inwoners.

De besluiten die de raad nam, vatten we hieronder samen. De raad hoeft hier niet opnieuw een besluit over te nemen. We nemen het hier op, zodat we alle informatie in samenhang presenteren. Hierdoor is een integrale afweging mogelijk. In een aantal gevallen is er reeds uitvoering aan gegeven.

In dit hoofdstuk staat op een rij wat de raad al vaststelde, met uitzondering van de doorgestreepte passages (want daarvoor vroeg de raad om onderzoeken te doen, zie de Inleiding in deze notitie).

In hoofdstuk 6 vertalen we dit in een voorstel over de concrete planning van investeringen en in hoofdstuk 7 staan de financiële consequenties hiervan op een rij.

5.1 Zwembaden

Beslispunt	Investering	Kapitaallasten
~~4. Zwembad de Boekhorst in Oosterwolde verduurzamen/renoveren in combinatie met de sporthal.~~	~~3,5 mln~~	~~223K~~
~~5. Voor Bosbad Appelscha stellen we vanaf 2027 een maximale jaarlijkse financiële bijdrage van in totaal € 175.000 beschikbaar om het bad te exploiteren, verduurzamen, vernieuwen of te transformeren tot een natuurbad. De hoogte van onze financiële bijdrage is vergelijkbaar met onze investeringsbijdrage en onze jaarlijkse exploitatiebijdrage voor zwembad Haulewelle[19].~~	~~Maximale jaarlijkse bijdrage Bosbad Appelscha € 175K. Huidige bijdrage betreft een budgetsubsidie van € 98.000 (begroting 2025) en een vergoeding voor het planmatig onderhoud (fluctueert per jaar).~~	
6. Zwembad Haulewelle in Haulerwijk blijven ondersteunen, verzoek verduurzaming honoreren (1/3e regeling) en verzoek extra subsidie van € 45.000 honoreren. *NB Dit is inmiddels uitgevoerd via raadsbesluit 25 februari 2025 (verzoek verduurzaming) en voorjaarsrapportage 2025 (subsidie).*	51K	3K

[19] Het Bosbad is groter dan Haulewelle, dus we hebben het budget voor Bosbad naar rato verhoogd.

5.2 Schoolgebouwen en gymvoorzieningen

Beslispunt	Investering	Kapitaallasten
7. In Makkinga, Oldeberkoop en Waskemeer de scholen verduurzamen, in Haule de school vernieuwen en in Elsloo de school en het gymlokaal vernieuwen (vernieuwing scholen kleiner ivm huidige normatieve overcapaciteit).	8,33 mln	364k
8. In Haulerwijk MFA de Samensprong verduurzamen.	1,7 mln	104K
9. Het Liudger in Waskemeer verduurzamen incl gymlokaal.	3 mln	185K
~~10. In Appelscha nieuwbouw twee scholen en gymlokaal+. De locatie(s) hiervan bepalen we nader in samenspraak met betrokkenen en het dorp. Sporthal en bestaand gymlokaal niet verduurzamen en slopen na nieuwbouw gymlokaal+.~~	~~9,6 mln~~	~~246K~~
11. In Oosterwolde Kampingerhof verplaatsen naar De Kampus (waar normatieve overcapaciteit is). *Er lopen nog gesprekken.*	528K	32K
12. Twee scholen in Oosterwolde (de Akker en Buttinga) vernieuwen (kleiner ivm huidige normatieve overcapaciteit).	7,2 mln	221K
13. Voor Oosterwolde het overleg met de schoolbesturen over de verduurzaming van De Toekan (IKC Wolderwijs) en MFS Oosterwolde Zuid voeren met als uitgangspunt dat de schoolbesturen financieel bijdragen aan de verduurzaming van de normatieve overcapaciteit op deze scholen.	2,27 mln	139k
14. Gymlokaal Oosterwolde verduurzamen.	1 mln	55k

5.3 Sporthallen

Beslispunt	Investering	Kapitaallasten
15. De sporthal (MFA) in Oldeberkoop (inclusief voormalig clubgebouw korfbal/voetbal verduurzamen (laatste verduurzamingsslag via 1/3e regeling).	811K	57K
~~16. De sporthal in Oosterwolde renoveren/verduurzamen (100%).~~	~~2,9 mln~~	~~203K~~
17. De sporthal in Haulerwijk verduurzamen (100%).	2,44 mln	151K
18. Sporthal verbinden met Dorpshuis De Enter (1/3e regeling).	141k	3k
~~19. De sporthal in Appelscha slopen[20] na nieuwbouw van een gymlokaal+ (ipv het huidige gymlokaal en de huidige sporthal). De locatie van het gymlokaal+ bepalen we nader in samenspraak met betrokkenen en het dorp.~~	~~Zie beslispunt 7.~~	

[20] De kosten voor sloop van de sporthal zijn nog niet meegenomen in het financiële plaatje.

5.4 Sportkantines en kleedruimtes tennis, voetbal etc

Beslispunt	Investering	Kapitaallasten
20. De sportkantines en –kleedruimtes ondersteunen in verduurzaming via de 1/3e regeling (1/3e gift, 1/3e lening, 1/3e zelfwerkzaamheid/fondsen). Met uitzondering van clubgebouw vrm vv Griffioen. Aan de bijdrage voor verduurzaming van de tennisaccommodaties in Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk verbinden we de voorwaarde dat de verenigingen deze accommodaties overnemen.	1,16 mln	82K
21. Kleed- en bergruimte Elsloo combineren met nieuw te bouwen gymlokaal bij de school (100% bijdrage vanwege gymonderwijs).	161K	5k

5.5 Dorpshuizen

Beslispunt	Investering	Kapitaallasten
22. Bijdragen van respectievelijk € 50.000, € 45.000, € 39.000 aan de verduurzaming van de dorpshuizen in Elsloo, Makkinga en Ravenswoud, vooruitlopend op een 1/3e regeling. *NB Voor Makkinga en Ravenswoud is dit inmiddels uitgevoerd. Voor Elsloo lopen nog gesprekken, we gaan uit van het hier genoemde bedrag als maximale bijdrage vanuit de gemeente. De € 134.000 is uitbetaald.*	134K	In één keer afschrijven, dekking budget accommodatie beleid 2024.
23. Een bijdrage van € 130.000 en een renteloze lening van € 130.000 voor de verduurzaming van het MFA Oldeberkoop, vooruitlopend op een 1/3e regeling. *Dit is inmiddels uitgevoerd.*	130K	In één keer afschrijven, dekking algemene middelen.
24. Voor toekomstige investeringen in dorpshuizen een 1/3e regeling op te stellen (1/3e gift, 1/3e lening, 1/3e zelfwerkzaamheid/fondsen).	2,36 mln	165K
25. In Elsloo de huidige sportkantine en bestuurskamer in 't Proathuus vervangen door aanbouw aan het dorpshuis, bekostiging via de 1/3e regeling.	113K	8K
26. Nieuwbouw van een buurthuiskamer[21] in Nijeberkoop (100%) en onderzoek naar de optimale oplossing voor het vernieuwen van het dorpshuis Haule (los van school maar met een gymnastieklokaal of juist een combinatie van school, dorpshuis en sportfunctie waarbij zij ruimtes delen). In afwachting daarvan[22] geld opnemen voor	269K Nijeberkoop+ 1,68 mln Haule = 1,85 mln[23]	totaal 102K

[21] Een buurthuiskamer is kleiner dan een dorpshuis en is een ontmoetingsruimte van en voor de buurt waar ruimte is voor ongeveer 20 mensen.
[22] Stand van zaken dd mei 2025: Het onderzoek loopt nog. De raad heeft met het geamendeerd vaststellen van het voorkeursscenario in september 2024 geld beschikbaar gesteld voor dorpshuis/school Haule, dit hanteren we als financieel kader voor de uiteindelijke opzet in Haule.
[23] De investering in Haule is aanzienlijk hoger dan in Nijeberkoop, omdat in Haule ook een gymzaal / gemeenschapsruimte nodig is, die gedeeld wordt met de school. Mede om die reden ligt 100% bekostiging van deze ruimte voor de hand (wettelijke taak). Destijds ook toegepast in Fochteloo voor het dorpshuis en de school. In Nijeberkoop krijgt het nieuwe gebouw de functie van buurthuiskamer. De kapitaalasten zijn voor de gemeente, de kosten voor beheer & exploitatie zijn voor het dorp. Bij de MeJander in Oldeberkoop en het DoarpsSintrum Donkerbroek is ook voor dit uitgangspunt gekozen.

vervangende nieuwbouw van dorpshuis en school in Haule.		
~~27. Een maximale jaarlijkse bijdrage van € 25.000 voor realiseren dorpshuisfunctie Appelscha 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 gymzaal+.~~	~~nvt~~	~~nvt~~

Zie ook 5.6 voor dorpshuis de Miente in Oosterwolde (combinatie Bruisplek).

5.6 Cultuur & Bruisplek – dorpshuis Oosterwolde

Beslispunt	Investering	Kapitaallasten
28. Verduurzamen van de onderkant van de Molen en Museum Makkinga (100%).	1,75 mln	120K
29. Verduurzaming van het gebouw van stichting Nobilis Fochteloo faciliteren (maximum bedrag en lening).	178K	12K
~~30. Bruisplek/dorpshuis Oosterwolde: nieuwbouw de Miente (combinatie dorpshuis en Bruisplek).~~	~~3,1 mln~~	~~129K~~

5.7 Overige accommodaties

Beslispunt	Investering	Kapitaallasten
31. Niet investeren in het verduurzamen van de Kompaan (huisnummers 3 en 5).	0	0
32. Verduurzamen van het gemeentehuis.	2,1 mln	44K

6. VOORSTEL FASERING INVESTERINGEN

6.1 Inleiding

Op 24 september 2024 heeft de gemeenteraad het voorkeursscenario voor het accommodatiebeleid en het huisvestingsplan voor het onderwijs geamendeerd vastgesteld. Het accommodatiebeleid vraagt om grote investeringen, maar levert ook veel op: meer gemeenschapszin, betere leefbaarheid in dorpen en daarmee ook meer welzijn en (mentale) gezondheid voor onze inwoners.

Voor de kleinere dorpen is vooral gekozen voor behoud en versterking van de leefbaarheid[24]. In de drie grotere dorpen, waar al meer voorzieningen zijn, is – waar mogelijk – gekozen voor slimmer gebruik van gebouwen[25]: bijvoorbeeld door ruimten te delen (dubbelgebruik) en beter samen te werken tussen gebruikers van accommodaties.

In totaal gaat het om investeringen in 55 gebouwen in de periode van 2025 tot 2050. Dit kan niet allemaal tegelijk, dus is faseren nodig. Het in september 2024 door de raad vastgestelde voorkeursscenario en huisvestingsplan onderwijs is in dit hoofdstuk daarom conform de wens van de raad uitgewerkt in een voorstel over de fasering van het werk en de investeringen:

- Wat doen we in de periode tot en met 2029?
- Wat pakken we op de middellange termijn op (2030-2039)?
- Wat doen we op lange termijn (2040-2050)?

6.2 Overwegingen bij de voorgestelde planning

De meeste investeringen vinden plaats in de periode tot en met 2029. Er spelen diverse overwegingen mee bij deze voorgestelde planning.

Verduurzamingswinst en leeftijd van het gebouw

Het verbruik van gas en elektra, de productie van CO2, het energielabel en de leeftijd van een gebouw (en daarmee onderhoudskosten) zijn belangrijke argumenten om een gebouw zo snel mogelijk aan te pakken. Bijvoorbeeld de Boekhorst, Steegdenhal en het Bosbad Appelscha veroorzaken een hoge CO_2-uitstoot en het zijn gebouwen die door hun leeftijd veel onderhoud vragen.

Met de voorstelde planning bereiken we in 2030 een CO2-reductie van 59%. Het streefgetal is 49% en voor de eigen gebouwen 55%. In 2050 komen we uit op 77% CO2-reductie. Dit is exclusief de Kampus. Als we de uitkomst van het onderzoek naar de Kampus overnemen halen we de CO2-reductie van 95%. De besluitvorming hierover volgt separaat (zie mededeling aan de raad dd 13 mei 2025).

Aflopende exploitatiecontracten

Een extra reden om de investeringen in de Boekhorst en de Steegdenhal op korte termijn te doen (voor 2030) is dat de exploitatie-overeenkomsten voor deze voorzieningen aflopen in deze periode. Voor een nieuw / verduurzaamd gebouw kunnen we goedkopere exploitatie-overeenkomsten afsluiten omdat de energiekosten veel lager zijn dan nu.

[24] Scenario D (leefbaarheid) uit de notitie voorkeursscenario dd 24 september 2024.
[25] Scenario B (samenwerking) uit de notitie voorkeursscenario dd 24 september 2024.

Overige overwegingen

Andere overwegingen die een rol spelen bij het maken van de planning van investeringen zijn:

- de invloed op de leefbaarheid. Bijvoorbeeld de 1/3e regeling voor maatschappelijk vastgoed waar we geen eigenaar van zijn (bv dorpshuizen) voeren we op korte termijn in. Terwijl dit op basis van de sectorale routekaart voor verduurzaming[26] pas later zou hoeven.
- koppelkansen met al geplande verbouwingen en plannen voor verduurzaming van bijvoorbeeld de dorpshuizen.
- het gecombineerd aanpakken van een school met bijbehorende gymlokaal.
- het juist niet gelijktijdig aanpakken van gebouwen zodat de gebruikers elders terecht kunnen als er gebouwd of verbouwd wordt.
- soms kiezen we er niet voor om een gebouw met een relatief jonge leeftijd te verduurzamen, omdat dit een grote en onrendabele investering oplevert. Nieuwbouw op natuurlijke momenten en beperkte verduurzaming in de tussentijd vinden we hier vaak de beste oplossing.
- spreiding van de benodigde investeringen (dekking, zie hoofdstuk 8).

6.3 Het jaar 2025

Naam	Bouwjaar	Energielabel	Actie	Verbruik in megajoule	CO2 in kilogram	Startjaar	Jaar kaplast	Bedrag invest.	Bedrag kaplast
Dorpssintrum Donkerbroek	-	-	Nieuwbouw	-	-			3.113	88
Buitendienst gemeente	2002	A+	Nieuwbouw	189.218	15.087			4.333	103
Zwembad Haulewelle	1972	A++	Subsidie	209.743	31.228	2025	2026	51	5
Gemeentehuis	2004	A+++	Verduurzamen	1.551.561	208.126	2025	2026	2.100	109

Samenvatting	
% CO2 reductie tov huidige situatie	12%
Jaarlijkse kapitaallasten	€ 305.000

Stand van zaken

- De raad heeft al eerder gekozen voor nieuwbouw van het DoarpsSintrum Donkerbroek en de Buitendienst. Door verschillende oorzaken (oa ingediende bezwaren bij het DoarpsSintrum en stikstof bij de Buitendienst) zijn beide projecten vertraagd. Via de PenC-cyclus en mededelingen aan de raad houden we de raad op de hoogte van de stand van zaken.
- Zwembad Haulewelle heeft ook van de gemeente subsidie toegekend gekregen en een renteloze lening voor de laatste verduurzamingsslag om snel impact te maken (CO2-reductie) waar relatief weinig investeringen en inzet van gemeentepersoneel tegenover staan (laaghangend fruit). Besluitvorming in raad van februari 2025 en de maatregelen zijn al uitgevoerd (13 juni 2025 is de officiële ingebruikname). Daarmee is het zwembad energieneutraal en is de CO2-uitstoot vrijwel nul.
- Het gemeentehuis is een grote verbruiker van elektriciteit en ook een grote CO2-uitstoter ondanks dat de schil van het gebouw goed geïsoleerd is. Na 20 jaar worden de installaties vervangen; er is al budget beschikbaar gesteld. Bij de uitvoering wordt rekening gehouden met de eisen voor verduurzaming. De dakbedekking wordt vervroegd vervangen (op basis van de nieuwe eisen voor duurzaamheid) in samenhang met de zonnepanelen. Ze zijn15 jaar oud en door de verzekeraar afgekeurd in verband met brandveiligheid. Hierdoor gaan we meer opwekken (beter rendement dan huidige panelen). Ook wordt de verlichting vervroegd vervangen omdat de huidige verlichtingsarmaturen niet meer verkrijgbaar zijn. Mede door deze

[26] De sectorale routekaart voor verduurzaming is een plan waarin een bepaalde sector (zoals gemeenten, zorg, onderwijs of sport) beschrijft hoe zij haar vastgoed stap voor stap gaat verduurzamen richting de doelen voor 2030 en 2050. Elke sector heeft zijn eigen routekaart opgesteld als onderdeel van het Klimaatakkoord (2019). Er is bijvoorbeeld een routekaart voor gemeenten (voor hun eigen vastgoed), een routekaart voor onderwijs, een routekaart voor cultuur en een routekaart voor sportaccommodaties.

maatregelen hebben we met een relatief beperkte investering een optimale vermindering van ons CO2-verbruik.

6.4 Korte termijn - Periode 2026-2029

Appelscha

Naam	Bouw jaar	Energielabel	Actie	Verbruik	CO2	Startjaar	Bedrag invest	Jaar kaplast	Bedrag kaplast
Bosbad Appelscha	1975		Totale bijdrage ad € 185k	926.880	78.131	2027		2027	185[27]
Tennisaccommodatie Boerestreek	1979	E	1/3 regeling	47.789	4.468	2026	122	2027	9
Kantine, was- en kleedruimten Stanfries	1960	onbekend	1/3 regeling	200.939	14.596	2026	267	2027	19
CBS De Mandebrink	1976	Onbekend	Nieuwbouw	425.048	29.849	2027	3.200	2030	146
OBS de Riemsloot	1989	onbekend	Nieuwbouw	341.510	25.948	2028	5.092	2031	232
Sporthal Steegdenhal	1990	E	Verduurzamen	714.586	47.038	2027	4.361	2029	179
Dorpshuisfunctie Appelscha	nvt	nvt	Subsidie voor dorpshuisfunctie 25K per jaar	nvt	nvt				25

Donkerbroek

Naam	Bouw jaar	Energielabel	Actie	Verbruik	CO2	Startjaar	Bedrag invest	Jaar kaplast	Bedrag kaplast
Kantine, was- en kleedruimten Donkerbroek	1976	onbekend	1/3 regeling	115.920	6.515	2026	223	2027	16
BS de Twirrewyn *	2020		Niet nodig, is reeds ENG	198.832	29.604				

Elsloo

Naam	Bouwjaar	Energielabel	Actie	Verbruik	CO2	Startjaar	Bedrga invest	Jaar kaplast	Bedrag kaplast
Dorpshuis	1960	A	1/3 regeling	226.323	18.731	2026	336	2027	24
Dorpshuis/Praothuus			Nieuwbouw met toepassing van 1/3 regeling			2026	113	2027	8

Fochteloo

Naam	Bouwjaar	Energielabel	Actie	Verbruik	CO2	Startjaar	Bedrag invest	Jaar kaplast	Bedrag kaplast
Dorpshuis et Legien Fochteloo	1994	A (indicatief)	1/3 regeling	236.469	16.626	2026	276	2027	19
Nobilis	1994	A (indicatief)	1/3 regeling	onbekend	Onbekend	2026	178	2027	12

Haulerwijk

Naam	Bouwjaar	Energielabel	Actie	Verbruik	CO2	Startjaar	Bedrag invest	Jaar kaplast	Bedrag kaplast
Tennisaccommodatie	1972	G	1/3 regeling	20.882	1.391	2026	84	2027	6
Verbinding sporthal-dorpshuis			nieuwbouw			2026	141	2027	3
Dorpshuis (De Enter)	1950	A (indicatief)	1/3 regeling	175.418	12.420	2026	327	2027	23
SV Haulerwijk (De Hichte)*	2023	onbekend	1/3 regeling	39	12.366	2026	39	2027	3

Langedijke

Naam	Bouwjaar	Energielabel	Actie	Verbruik	CO2	Startjaar	Bedrag invest	Jaar kaplast	Bedrag kaplast
Dorpshuis en jeugdhonk	1980	onbekend	1/3 regeling	94.678	5.321	2026	216	2027	15

Makkinga

Naam	Bouwjaar	Energielabel	Actie	Verbruik	CO2	Startjaar	Bedrag invest	Jaar kaplast	Bedrag kaplast
Dorpshuis (Grietenyhus)*	1978	A (indicatief)	1/3 regeling	286.510	24.038	2026	467	2027	33

[27] Betreft geen kapitaallast maar een exploitatiebijdrage.

Nijeberkoop

Naam	Bouwjaar	Energielabel	Actie	Verbruik	CO2	Startjaar	Bedrag invest	Jaar kaplast	Bedrag kaplast
Dorpskantine	1972	onbekend	Nieuwbouw	26971	1682	2028	269	2030	14

Oldeberkoop

Naam	Bouwjaar	Energielabel	Actie	Verbruik	CO2	Startjaar	Bedrag invest	Jaar kaplast	Bedrag kaplast
Tennis accommodatie	1998	G	1/3 regeling	3.218	479	2026	56	2027	4
Mejander, waaronder dorpshuis *	2016	A+	1/3 regeling	1.167.250	92.294	2026	811	2027	57

Oosterwolde

Naam	Bouwjaar	Energielabel	Actie	Verbruik	CO2	Startjaar	Bedrag invest	Jaar kaplast	Bedrag kaplast
TC Oosterwolde	1960	onbekend	1/3 regeling	61.652	6.813	2026	78	2027	5
DIO/Kuipenstreek 13	1965	D	On hold	120.957	7.053	2026	0	0	0
Kantine SV Oosterwolde	1995	onbekend	1/3 regeling	376.999	37452	2026	248	2027	17
Was en kleedruimten SV Oosterwolde	2023	ònbekend	1/3 regeling	onbekend	onbekend	2026	44	2027	3
De Kampingerhof	1960	onbekend	Afstoten, bedrag is voor aanpassing Kampus	361.160	26.559	2026	528	2028	32
Gymlokaal Oosterwolde	1965	D	Verduurzamen	220.056	14.072	2026	1.020	2028	55
CBS De Akker	1935	onbekend	Nieuwbouw	892.576	56.597	2029	3.931	2032	121
OBS de Buttinga	1960	onbekend	Nieuwbouw	365.406	27.579	2028	3.251	2031	100
OBS De Toekan	2016	onbekend	Verduurzamen	620.111	48.978	2029	713	2030	44
Sportcomlex Boekhorst	1965/1996	C/D	Nieuwbouw	5.208.535	412.415	2026	18.681	2029	768
De Miente	1972/2002	A	Nieuwbouw	286.590	16.376	2026	3.784	2029	213
MFA de Kampus	2006	C	Zie mededeling dd 13 mei 2025	4.850.508	418.243				

Ravenswoud

Naam	Bouwjaar	Energielabel	Actie	Verbruik	CO2	Startjaar	Bedrag invest	Jaar kaplast	Bedrag kaplast
Dorpshuis *	1978	F (indicatief)	1/3 regeling	169.227	11.417	2026	362	2027	25

Waskemeer

Naam	Bouwjaar	Energielabel	Actie	Verbruik	CO2	Startjaar	Bedrag invest	Jaar kaplast	Bedrag kaplast
MFA Waskemeer (dorpshuis en was- en kleedruimten voetbal)	1984	A (indicatief)	1/3 regeling	151.990	13.176	2026	377	2027	26

Samenvatting

% CO2 reductie tov huidige situatie	47%
Kapitaallasten	€ 2.223k (= subsidie Bosbad en dorpshuisfunctie Appelscha niet meegerekend)

Argumenten voor deze prioritering – dorpshuizen, sportaccommodaties, Miente en scholen.

In deze periode geven we prioriteit aan de verduurzaming van meer dan 30 gebouwen namelijk dorpshuizen (incl. St. Nobilis), sportaccommodaties (inclusief sportcomplex De Boekhorsten en de sporthal in Appelscha) en scholen. Acht accommodaties wordt verduurzaamd via nieuwbouw.

1 De sporthallen en sportcomplex de Boekhorst zijn grote verbruikers en grote CO2-uitstoters; zie ook Hoofdstuk 2 en 3.
2 Voor de andere gebouwen geldt dit minder, maar gezamenlijk zijn zij goed voor een aanzienlijke CO2-reductie.
3 Bij de dorpshuizen en sportaccommodaties (clubgebouwen en kleedgebouwen) is de invloed op de leefbaarheid groot.
4 De dorpshuizen en sportaccommodaties zijn al begonnen met verduurzaming en/of hebben plannen hiervoor klaar-liggen. Geldt na onderzoek ook voor Elsloo. Daardoor is een snelle impuls op korte termijn mogelijk.
5 We kunnen de betreffende organisaties met een relatief lage kapitaallast (€ 310.000) ondersteunen. Zij nemen de uitvoering zelf ter hand. En onze financiële bijdrage fungeert als co-financiering voor andere subsidies en voor fondsen.
6 De dorpskantine in Nijeberkoop is een uitzondering. Hier is nieuwbouw nodig. Verduurzaming is niet mogelijk. Gezien de staat van het huidige gebouw is het ongewenst lang te wachten met vervanging van het gebouw.
7 Het dorpshuis in Haule is ook een uitzondering, omdat deze waarschijnlijk in samenhang met de nieuwbouw van de basisschool in het dorp wordt opgepakt. Het onderzoek naar de beste oplossing loopt nog. Voor de tussenliggende periode tot de nieuwbouw van het dorpshuis komen we in overleg met het dorp tot maatwerk.
8 We verduurzamen het gymlokaal in Oosterwolde in 2026 omdat gemeenten via de provinciale KlimOp-regeling tot en met 2026 geld kunnen krijgen voor het verduurzamen voor het eigen maatschappelijk vastgoed. Voordeel is dat we gelijk ervaring opdoen met verduurzaming van een van onze eigen gebouwen. NB Op dit moment zijn er vier gymnastieklokalen. Volgens het voorkeursscenario blijft hiervan alleen het gymnastieklokaal in Oosterwolde over. De andere drie worden vervangen door nieuwbouw.
9 Het gebouw van Nobilis zit aan het dorpshuis Fochteloo vast. Hier is het dus logisch om de verduurzaming van hun gebouw in dezelfde periode op te pakken als het dorpshuis en hiervoor de op te stellen 1/3e regeling in te zetten, omdat het niet ons gebouw is. Nobilis is bezig met de museumregistratie in het Nederlands museumregister (subsidievoorwaarde gemeente). Onderdeel hierin is verduurzaming van het pand en daarmee verbonden eisen aan binnenklimaat en lichtomstandigheden. Dit kan dan gelijk meegenomen worden. Nobilis is overigens integraal onderdeel van de Bruisplek qua programmering. Nobilis gaat op de locatie van de Bruisplek bijvoorbeeld lezingen, workshops en andere presentaties organiseren en daarnaast blijft hun eigen locatie in Fochteloo bestaan.

Argumenten voor deze prioritering – Boekhorst

1. De Boekhorst heeft een grote CO2 uitstoot en een groot energieverbruik.
2. De Boekhorst is van groot belang voor de leefbaarheid.
3. Er is een grote onderhoudsbehoefte voor het huidige pand.
4. Zie ook Hoofdstuk 3.

Argumenten voor deze prioritering – de Miente

1. Gebouw de Miente is het dorpshuis van Oosterwolde. Het gebouw is aan de buitenzijde en aan de binnenzijde verouderd en vernieuwing is noodzakelijk anders komen er hoge onderhoudskosten.
2. De plannen zijn sinds 2020 in ontwikkeling en in 2024 voorgelegd aan de raad. Zie ook hoofdstuk 4.

Argumenten voor deze prioritering – primair onderwijs

Wat betreft onderwijs geven we prioriteit aan vervangende nieuwbouw van zes schoolgebouwen voor primair onderwijs. Voornemen is om vanaf 2027 te starten om per jaar een of twee schoolgebouw aan te pakken waarbij het schoolbestuur als bouwheer optreedt. Het eerst is cbs de Mandebrink aan de beurt. Daarna obs Riemsloot en obs Buttinga en vervolgens bbs de Akker. Obs de Toekan wordt verduurzaamd. Op de middellange termijn (vanaf 2030) volgen achtereenvolgens obs KJ Dijkstra en obs de Trede.

1. Het gaat om relatief oude gebouwen met een relatief hoog energiegebruik. Hiermee voorkomen we hoge onderhoudskosten en verminderen we energiekosten en CO2-uitstoot.
2. De keuze voor deze zes scholen is in lijn met het voorstel van de stuurgroep IHP.
3. Er zijn koppelkansen door Sbo Kampingerhof in het schooljaar 2026-2027 te verplaatsen naar de De Kampus. Op de Kampus is namelijk overcapaciteit. Een extra reden om dit te doen is dat het gebouw dan vrijvalt als tijdelijke huisvesting voor bbs de Akker en obs Buttinga.
4. BS de Twirrewyn is vernieuwbouwd in 2020 en los van het gas.

Onderzoek – De Kampus

Het onderzoek is net afgerond en wordt besproken met het schoolbestuur en de beheersstichting. De raad is geïnformeerd via een vertrouwelijke mededeling aan de raad.

6.5 Middellange termijn - Periode 2030-2039

Elsloo

Naam	Bouwjaar	Energielabel	Actie	Verbruik	CO2	Startjaar	Bedrga invest	Jaar kaplast	Bedrag kaplast
OBS KJ Dijkstra	1964	G	Nieuwbouw	421.624	28.726	2031	2.091	2034	64
Gymlokaal	1964	G	Nieuwbouw	345.044	24.460	2031	770	2034	33
Was- en kleedruimten	1972	D	Nieuwbouw	226.323	18.731	2031	161	2034	5

Haule

Naam	Bouwjaar	Energielabel	Actie	Verbruik	CO2	Startjaar	Bedrag invest	Jaar kaplast	Bedrag kaplast
OBS De Trede	1929	onbekend	Nieuwbouw/onderz	192.589	14.181	2030	1.764	2033	54
Dorpshuis	1962	A (indicatief)	Nieuwbouw/onderz	155.807	8.108	2030	1.683	2033	88

Haulerwijk

Naam	Bouwjaar	Energielabel	Actie	Verbruik	CO2	Startjaar	Bedrag invest	Jaar kaplast	Bedrag kaplast
Sporthal De Bongerd	1991	C	Verduurzamen	911.272	69.836	2030	2.439	2032	151

Makkinga

Naam	Bouwjaar	Energielabel	Actie	Verbruik	CO2	Startjaar	Bedrag invest	Jaar kaplast	Bedrag kaplast
Museum/Molen Makkinga	1920		Verduurzamen	78521	4923	2030	1.750	2033	120

Oldeberkoop

Naam	Bouwjaar	Energielabel	Actie	Verbruik	CO2	Startjaar	Bedrag invest	Jaar kaplast	Bedrag kaplast
OBS De Tjongeling	1991	onbekend	Verduurzamen	258.834	19.849	2031	1.881	2033	110

Samenvatting

% CO2 reductie tov huidige situatie	6%
Kapitaallasten	€ 625k

Argumenten voor deze prioritering

1. We gaan in deze periode door met de vervangende nieuwbouw van 2 schoolgebouwen voor primair onderwijs. Achtereenvolgens zijn obs de Trede en obs KJ Dijkstra aan de beurt en wordt obs de Tjongeling verduurzaamd.
   - Het gaat om relatief oude gebouwen met een relatief hoog energiegebruik. Hiermee voorkomen we hoge onderhoudskosten en verminderen we energiekosten en CO2-uitstoot.
   - De keuze voor de school in Elsloo is in overeenstemming het schoolbestuur; de school in Haule is later vanwege de combinatie met het dorpshuis. De verduurzaming van de school in Oldeberkoop is ook iets later. E.e.a. strijdt niet met het onderwijsbelang; de scholen maken ook iets langer gebruik van de normatieve leegstand.
2. De molen heeft een lage CO2 productie. Er is een grote investering nodig om dit omlaag te krijgen. We investeren er toch in, omdat het om waardevol cultureel erfgoed gaat. Daarnaast heeft de molen de museumstatus, waaraan eisen verbonden zijn wat betreft verduurzaming. Ten slotte heeft de molen een recreatieve waarde en daarmee ook een waarde voor de leefbaarheid.
3. De sporthal is stevige verbruiker van energie en uitstoter van CO2.

6.6 Lange termijn – periode 2040-2050

Makkinga

Naam	Bouwjaar	Energielabel	Actie	Verbruik	CO2	Startjaar	Bedrag invest	Jaar kaplast	Bedrag kaplast
OBS De Stelling	2002	onbekend	Verduurzamen	240.776	18.037	2040	750	2043	46

Haulerwijk

Naam	Bouwjaar	Energielabel	Actie	Verbruik	CO2	Startjaar	Bedrag invest	Jaar kaplast	Bedrag kaplast
MFA Haulerwijk (De Samensprong)	2006	A+	Verduurzamen	1.207.890	93.113	2046	1.704	2049	104

Oosterwolde

Naam	Bouwjaar	Energielabel	Actie	Verbruik	CO2	Startjaar	Bedrag invest	Jaar kaplast	Bedrag kaplast
MFS Zuid	2007	A	Verduurzamen	842.177	68.144	2047	1.558	2050	95
Biosintrum	2019	A++++	Verduurzamen	156.935	23.366	2058	`nnb		

Waskemeer

Naam	Bouwjaar	Energielabel	Actie	Verbruik	CO2	Startjaar	Bedrag invest	Jaar kaplast	Bedrag kaplast
MFA Waskemeer (Liudger)	2004	A (indicatief)	Verduurzamen	763.798	65.706	2044	2.610	2047	160
MFA Waskemeer (gymzaal en was- en kleedruimten)	2004	Zie 1e regel	Verduurzamen	Zie 1e regel	Zie 1e regel	2044	404	2047	25
MFA De Boekebeam	2007	A	Verduurzamen	430.470	32.449	2047	925	2050	57

Samenvatting

% CO2 reductie tov huidige situatie	12%
Kapitaallasten	€ 487k

Argumenten voor deze prioritering

Het gaat om relatief nieuwe gebouwen waar verduurzaming leidt tot onrendabele investeringen. De meest efficiënte oplossing is deze gebouwen te verduurzamen en aan het eind van hun economische levensduur volgens de adviezen uit de sectorale routekaart po/vo, dus na 40 jaar. Bij het invullen van de verduurzaming wordt gebruikt gemaakt van de dan beschikbare (technische) mogelijkheden. In de tussentijd worden wel maatregelen getroffen op natuurlijke momenten.

6.7 Samenvatting duurzaamheidswinst

Met de voorgestelde prioritering bereiken we in 2030 een CO2-reductie van 59%. Het streefgetal is 49% en voor de eigen gebouwen 55%. In 2050 komen we uit op 77% CO2-reductie; dit is exclusief de Kampus. Hierover vindt separaat besluitvorming plaats (zie mededeling aan de raad hierover dd 13 mei 2025). Als we de uitkomst van het onderzoek overnemen halen we de CO2-reductie van 95%.

6.8 Beslispunten over de planning van investeringen

Het voorgaande is als volgt samengevat in beslispunten.

5a	In de periode 2026-2029 via een op te stellen 1/3e regeling te investeren in tennisaccommodatie Boerestreek in Appelscha, kantine, de was- en kleedruimten van Stanfries in Appelscha, kantine en was- en kleedruimten in Donkerbroek, het dorpshuis Elsloo, dorpshuis Et Legien in Fochteloo, Nobilis in Fochteloo, de tennisaccommodatie Haulerwijk, het dorpshuis in Haulerwijk, sv Haulerwijk, dorpshuis en jeugdhonk Langedijke, dorpshuis Makkinga, tennisaccommodatie Oldeberkoop, MeJander (w.o. dorpshuis) Oldeberkoop, tennisaccommodatie Oosterwolde, kantine sv Oosterwolde, was- en kleedaccommodatie sv Oosterwolde, dorpshuis Ravenswoud en dorpshuis (met was- en kleedruimte voetbal) Waskemeer.
5b	In de periode 2026-2029 de voorgenomen investeringen te doen in nieuwbouw Praothuus in Elsloo i.c.m. dorpshuis en met toepassing van de 1/3-regeling, verbinding sporthal/dorpshuis in Haulerwijk, dorpskantine Nijeberkoop, CBS De Akker, OBS Buttinga (beide in Oosterwolde). Verduurzamen/renoveren van OBS de Toekan gymnastieklokaal Oosterwolde. Verhuizen van de Kampingerhofschool naar de Kampus Oosterwolde.
5c	In de periode 2030-2039 de voorgestelde investeringen te doen in nieuwbouw OBS KJ Dijkstra en nieuwbouw gymnastieklokaal gecombineerd met was- en kleedruimten in Elsloo en OBS de Trede en het dorpshuis in Haule. Verduurzamen/renoveren van sporthal de Bongerd in Haulerwijk, museum/molen in Makkinga en OBS De Tjongeling in Oldeberkoop.
5d	In de periode 2040-2050 de voorgestelde investeringen te doen in verduurzamen/renoveren van OBS de Stelling Makkinga, MFA De Samensprong Haulerwijk, MFS Zuid Oosterwolde, MFA Waskemeer (inclusief gymzaal en was- en kleedruimten) en MFS de Boekebeam Waskemeer.

7. FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Totaalplaatje	Voorkeursscenario (cijfers incl index obv comp)	Advies HEVO en over Miente	Voorstel college
Totale investering	57,99 mln	71,7 mln	72,37 mln
Kapitaallasten pjr	3,03 mln	3,72 mln	3,6 mln

7.1 Investering en kapitaallasten

In het voorkeursscenario (besluitvorming 24 september 2024) was de investering € 55,35 miljoen met een jaarlijkse kapitaallast van € 2,7 miljoen. Deze cijfers zijn aangepast met een indexering (5,68%). Ook zijn de investeringen in nieuwbouw gesplitst op basis van de componentenmethode (afschrijving in verschillende delen op basis van de levensduur). De investeringen zijn verdeeld in een deel bouwkosten (40 jaar afschrijving) en deel installatie (20 jaar afschrijving). Daarnaast is in overleg met het schoolbestuur besloten om de geplande investering voor openbare basisschool De Twirreweyn in Donkerbroek van € 506.000 te laten vervallen omdat de school al Energie Neutraal Gebouw is (ENG)[28] is. Hiermee komt de investering van het voorkeurscenario uit op € 57,99 miljoen met een kapitaallast van € 3,03 miljoen. Dit is het nieuwe vertrekpunt.

De raad heeft destijds besloten tot een aantal onderzoeken. De resultaten van deze onderzoeken staan in de hoofdstukken 1 tot en met 4. Onderstaand overzicht laat zien wat de financiële gevolgen zijn van de adviezen ten opzichte van het voorkeursscenario (van september 2024 en huidig in 2025).

[28] ENG = Energie-Neutraal Gebouw. Dit betekent dat het gebouw net zoveel (of meer) energie opwekt als het verbruikt, vaak door middel van zonnepanelen, warmtepompen of andere duurzame technieken. Zo'n gebouw heeft een zeer goede isolatie, slimme ventilatie en duurzame energiebronnen (zoals zon of bodemwarmte). Doel: geen of minimale CO_2-uitstoot, en bijdragen aan een duurzamere leefomgeving.

Advies onderzoeken	investering (bedragen maal € 1.000)			kapitaallasten (bedragen maal € 1.000)		
	voorkeurscenario		advies	voorkeurscenario		advies
	sep-24	index 25 + component	onderzoek	sep-24	index 25 + component	onderzoek
Miente						
- nieuwbouw	3.070	3.244	3.768	129	170	212
		-174	-524		-34	-42
Appelscha-centrum						
- scenario 3	10.145	10.722	11.992	271	366	699
		-576	-1.271		-79	-333
Bosbad						
- scenario 4B	0	0	0	175	185	185
		0	0		0	0
Boekhorst Oosterwolde						
- scenario 1	6.397	6.760	18.681	426	451	768
		-363	-11.921		0	-317
Totaal	19.612	20.726	34.442	1.001	1.173	1.864
		-1.114	-13.715		-113	-692

Ten opzichte van het geactualiseerde voorkeurscenario (kolom index 25 + component) is de investering als gevolg van de adviezen uit de onderzoeken € 13,715 miljoen hoger en de kapitaallast is € 0,692 miljoen hoger.

In het voorstel van het college worden drie adviezen uit de onderzoeken overgenomen (Miente, Bosbad en Boekhorst Oosterwolde). Bij Appelscha is er gekozen voor een alternatief scenario. Dit leidt tot het volgende overzicht.

Voorstel college	investering (bedragen maal € 1.000)			kapitaallasten (bedragen maal € 1.000)		
	voorkeurscenario		voorstel	voorkeurscenario		voorstel
	sep-24	index 25 + component	college	sep-24	index 25 + component	college
Miente						
- nieuwbouw	3.070	3.244	3.768	129	170	212
		-174	-524		-34	-42
Appelscha-centrum						
- alternatief scenario	10.145	10.722	12.653	271	366	581
		-576	-1.931		-79	-215
Bosbad						
- scenario 4B	0	0	0	175	185	185
		0	0		0	0
Boekhorst Oosterwolde						
- scenario 1	6.397	6.760	18.681	426	451	768
		-363	-11.921		0	-317
Totaal	19.612	20.726	35.102	1.001	1.173	1.747
		-1.114	-14.376		-113	-574

Het verschil tussen de adviezen uit de onderzoeken en het voorstel van het college is het alternatieve scenario bij Appelscha. Dit zorgt voor een hogere investeringslast € 0,66 miljoen maar een lagere kapitaallast van jaarlijks € 118.000.

Dit betekent dat de totale investeringslast tot en met 2050 € 72,36 miljoen is met uiteindelijk een kapitaallast van € 3,6 miljoen. In hoofdstuk 6 staat het voorstel voor de fasering voor de korte

termijn, middellange termijn en de lange termijn. Dit voorstel levert de volgende lasten op voor de korte termijn (< 5 jaar) en voor de middellange termijn (=5 tot < 15 jaar).

Totaaloverzicht lasten																
	2025	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**
Indexering 2025 obv componenten	0	5	514	646	1.349	1.537	1.694	2.066	2.439	2.542	2.542	2.542	2.542	2.542	2.542	2.542
Gevolg lasten voorstel college	0	25	25	25	484	500	574	574	574	574	574	574	574	574	574	574
Totaal lasten accommodatiebeleid	0	30	539	671	1.833	2.036	2.268	2.640	3.013	3.116	3.116	3.116	3.116	3.116	3.116	3.116

De eerste regel ‘Indexering 2025 obv componenten’ geeft de lasten weer van het voorkeurscenario vanuit september 2024 geactualiseerd met de indexering en afschrijving op basis van de componentenmethode.
De tweede regel ‘Gevolg lasten voorstel college’ is de mutatie ten opzichte van het voorkeurscenario als gevolg van het voorstel. Vanaf 2026 is al € 25.000 opgenomen voor de dorpshuisfunctie Appelscha. Dat gaat gelijk al van start.

Op de lange termijn (> 15 jaar) gaan de lasten van € 3,116 miljoen naar € 3,6 miljoen.

7.2 Dekking

In onderstaand overzicht staan de lasten van het accommodatiebeleid op een rij versus het beschikbare budget (zie paragraaf 7.5).

Totaaloverzicht lasten	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Indexering 2025 obv componenten	0	5	514	646	1.349	1.537	1.694	2.066	2.439	2.542	2.542	2.542	2.542	2.542	2.542	2.542
Gevolg lasten voorstel college	0	25	25	25	484	500	574	574	574	574	574	574	574	574	574	574
Totaal lasten accommodatiebeleid	0	30	539	671	1.833	2.036	2.268	2.640	3.013	3.116	3.116	3.116	3.116	3.116	3.116	3.116
Totaal budget accommodatiebeleid	109	509	618	916	1.179	1.429	1.788	1.988	2.188	2.457	2.710	2.910	3.110	3.310	3.510	3.844
Verschil	109	479	79	245	-654	-607	-480	-652	-825	-659	-406	-206	-6	194	394	728
Voorstel toevoegen structureel budget					600	600	600	600	600	600	500	200				
					-54	-7	120	-52	-225	-59	94	-6				

Conclusie is (zie regel verschil):

- Voor de jaren 2025 t/m 2028 is er een overschot aan budget van ruim € 0,9 miljoen.
- Bij de jaren 2029 t/m 2036 is er een tekort van totaal € 190.000.
- En vanaf 2037 is er weer een plus die groeit.

Gezien het laatste meerjarenperspectief (kaderbrief 2026-2029) vindt het college dit financieel verantwoord. We stellen voor om voor de periode 2029-2036 structureel € 600.000 (en dan voor 2035 € 500.000 en 2036 € 200.000) toe te voegen aan het budget accommodatiebeleid. Rekening houdend met de voorgestelde investeringen geven ook financiële kengetallen als de solvabiliteitsratio en de netto-schuldratio aan dat de toekomstige financiële positie goed is (zie bijlage financiële uitgangspunten).

Ook na de structurele toevoeging van € 600.000 zien we voor een aantal jaren nog een min staan. We kiezen ervoor om hiervoor nu geen extra budget voor te stellen, maar dit op te lossen in het betreffende meerjarenperspectief dat dan geldt. De min is gering genoeg om dit dan op te lossen.

Voor de plus in de eerste jaren stellen wij u voor dit toe te voegen aan de reserve accommodatiebeleid en dit in te zetten voor de dekking van de incidentele lasten (zie paragraaf 7.6). De incidentele lasten bestaan bijvoorbeeld uit afboeking boekwaarden, sloop, kosten tijdelijke huisvesting, verhuiskosten et cetera.

Uit het overzicht wordt duidelijk dat vanaf 2038 het oorspronkelijke budget (dus zonder de toevoeging van de structurele € 600.000) voldoende is om de lasten te dragen. Dus de structurele stijging van het budget ad € 200.000 kan in 2038 stoppen.

De gepresenteerde cijfers zijn van het prijspeil 2025. Om deze actueel te houden stellen wij u voor dit elk jaar te indexeren. Zowel de investeringen als het budget accommodatiebeleid. Dit zal dan gebeuren bij de jaarlijkse opstelling van de begroting. In het hoofdstuk ‘Financiële positie’ in de begroting staat een overzicht van lopende investeringen.

Een eventuele aanvullende dekking kan zijn dat als er als gevolg van uitkomsten van het accommodatiebeleid een woningbouwlocatie vrijkomt (zoals bijvoorbeeld in Appelscha). De ‘winst’ bij ontwikkeling van deze locatie wordt ingezet als dekking van het accommodatiebeleid. Zoals we recent hebben voorgesteld bij de herstructurering van Rikkingahof. Op dit moment kunnen we nog geen inschatting maken wat de hoogte hiervan eventueel zou zijn.

Voor de uitvoering van de diverse investeringen komen we bij u terug met een raadsvoorstel met daarin de kredietaanvraag van de betreffende accommodatie. Uw akkoord op dit voorstel betekent dus nog niet dat de kredieten beschikbaar zijn gesteld.
De beslisregels over de financiële aspecten van het accommodatiebeleid zijn als volgt.

Beslisregels

6a Voor het accommodatiebeleid een investering van totaal € 72,37 miljoen te doen voor de periode tot en met 2050, met een jaarlijkse kapitaallast die oploopt van € 30.000 in 2026 tot uiteindelijk € 3,6 miljoen in 2050.
6b Voor de dekking van het accommodatiebeleid structureel € 600.000 (en dan voor 2035 € 500.000 en 2036 € 200.000) toe te voegen aan het budget voor de periode 2029-2036.
6c Overschotten ten opzichte van het budget accommodatiebeleid toe te voegen aan de reserve accommodatiebeleid en deze in te zetten voor dekking van de incidentele uitgaven accommodatiebeleid.
6d Een jaarlijkse indexering toe te passen op de investeringen en de budgetten.

7.3 Vrijval bestaande kapitaallasten

De eerste vrijval van kapitaallasten is in 2029. Dit betekent dat we deze middelen niet kunnen gebruiken voor de dekking van nieuwe kapitaallasten voor de korte termijn (<5 jaar). Hieronder volgt een overzicht van de vrijval kapitaalasten die wordt toegevoegd aan het beschikbare budget voor het accommodatiebeleid.

Vrijval afschrijving bestaande investeringen												
		2029	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**
MFA Hwijk		63	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114
MFA Wmeer				111	111	111	111	111	111	111	111	111	111
obs De Stelling				48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
MFA Wmeer Boekebeam							69	69	69	69	69	69	69
obs Toekan								53	53	53	53	53	53
MFA Zuid													135
		63	114	273	273	273	342	395	395	395	395	395	530

Zie voor budget accommodatiebeleid paragraaf 7.5.

7.4 Consequenties onderhoudsuitgaven

In de Jaarstukken 2024 (toelichting op de balans pagina 164) staat de volgende tekst: De onderhoudsvoorzieningen van de Kompaan, Steegdenhal, 2B's (Bosbad en Boekhorst), gymlokalen, Boekebeam, de Bongerd en de Samensprong zijn gebaseerd op onderhoudsplannen die ouder zijn dan vijf jaar. De raad heeft eind 2023 besloten om in afwachting van de vaststelling van het accommodatiebeleid geen nieuwe onderhoudsplannen en dotaties aan de voorzieningen vast te stellen en het onderhoud te blijven uitvoeren conform de oude onderhoudsplannen. Dit leidt tot een onzekerheid over de omvang van de voorzieningen. Er is geen sprake van achterstallig onderhoud.

De fasering van de investeringen (hoofdstuk 6) heeft gevolgen voor de onderhoudsuitgaven. Een aantal panden heeft nog een onderhoudsbehoefte in de komende jaren. Het noodzakelijke onderhoud wordt opgepakt. De komende jaren wordt per jaar gekeken wat noodzakelijk is qua uitgave aan onderhoud, rekening houdend met de komende investeringen.

Na het vaststellen van het accommodatiebeleid maken we een raadsvoorstel over de nieuwe onderhoudsplannen, de financiële gevolgen en de dekking daarvan.

7.5 Budget accommodatiebeleid 2025 en verder

In onderstaand overzicht staat de opbouw van het beschikbare budget tot en met 2040.

Tabel budgetopbouw	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1. budget accommodatiebeleid		400	500	700	900	1.100	1.300	1.500	1.700	1.900	2.100	2.300	2.500	2.700	2.900	3.100
2. kapitaallasten inv ghuis	109	109	109	109	109	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	107
3. kapitaalasten zonnepanelen ghuis			9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
4. Exploitatiebudget Bosbad				98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98
5. Vrijval kapitaalasten					63	114	273	273	273	342	395	395	395	395	395	530
	109	509	618	916	1.179	1.429	1.788	1.988	2.188	2.457	2.710	2.910	3.110	3.310	3.510	3.844

Toelichting:

- Dit is het beschikbaar gestelde budget voor het accommodatiebeleid op grond van het aangenomen amendement #A-019 ‘Gas erop van het aardgas af voor slim en toekomstgericht accommodatiebeleid’ dd 8 november 2022. Hiermee is in 2024 een budget van € 200.000 beschikbaar gesteld met daarbij vermeld dat dit budget elk jaar met € 100.000 wordt verhoogd. Bij de behandeling van de kaderbrief 2025-2028 op 9 juli 2024 is besloten om met ingang van 2028 de stijging € 200.000 per jaar te laten zijn. Ook is toen besloten om het budget van € 300.000 dat in 2025 beschikbaar was te storten in de nieuw gevormde reserve accommodatiebeleid.
- In het meerjarenperspectief is al een investering van € 2,1 miljoen opgenomen voor de vervanging van installaties. Dus hiervoor zijn al kapitaallasten opgenomen in de begroting.
- Eén van de maatregelen voor de verduurzaming van het gemeentehuis is de vervanging van de zonnepanelen. De huidige zonnepanelen zijn nog niet afgeschreven en worden dan afgeboekt. Het opgenomen budget voor de kapitaallasten valt dan vrij.
- Er is momenteel een budget opgenomen in de begroting voor de bijdrage in de exploitatie van het Bosbad. Het voorstel is om voor het Bosbad een vergelijkbare bijdrage te doen als bij Haulewelle. Daarin zit de exploitatiebijdrage verwerkt.
- Zie paragraaf 7.3.

7.6 Incidentele lasten accommodatiebeleid

Natuurlijk zijn er ook incidentele lasten zoals kosten van sloop bestaande gebouwen, verhuiskosten, kosten tijdelijke huisvestingen en afboeking boekwaarden.

In de investeringen is rekening gehouden met algemene kosten zoals voorbereiding, begeleiding en projectleiding. Bij investeringen in ons eigen vastgoed kunnen we deze kosten (veelal personeelskosten) dan toerekenen aan de betreffende investering. Bij investeringen in accommodaties waar de gemeente geen eigenaar is zijn we ‘slechts’ verstrekker van de middelen en heeft een kleine rol bij de voorbereidingen van de plannen. En het is niet mogelijk om dan als gemeente kosten toe te rekenen aan deze investeringen. Want die ruimte is nodig bijvoorbeeld voor het stichting- of schoolbestuur om hun algemene kosten toe te kunnen rekenen. Daarom is bij de incidentele lasten personeelscapaciteit meegenomen voor de uitvoering van het accommodatiebeleid: 0,5 fte voor de periode 2026-2029, kosten € 200.000.

Hieronder staat een overzicht van de incidentele kosten die we in de periode tot 2030 verwachten. In deze periode zijn er geen lasten voor tijdelijke huisvesting.

				sloop	verhuiskosten	boekwaarden	totaal
CBS De Akker				75	130	238	443
CBS De Mandebrink				71	122	284	477
OBS Buttinga				65	111	430	605
SBB Kampingerhof				63	109	155	328
OBS De Riemsloot				76	131	351	558
Gymlokaal Appelscha				19		9	27
Zwembad De Boekhorst				101			101
Sporthal De Boekhorst				53		277	331
Sporthal Steegdenhal				43			43
Activiteitencentrum De Miente				17			17
			periode 1	583	602	1.744	2.929

De incidentele lasten komen dan uit op € 2.929.000 plus € 200.000 voor personeelscapaciteit is totaal € 3.129.000.

De afboeking van de boekwaarden levert geen vrijvallende kapitaallasten op. Er werd al niet meer op deze investeringen afgeschreven. Voor het onderwijs is het verstrekken van een verhuiskostenvergoeding een wettelijke verplichting.

Dekking van deze incidentele lasten is dan in eerste instantie de reserve accommodatiebeleid en daarna de algemene reserve. Op basis van het financiële overzicht is de plus in de eerste jaren bijna € 1,2 miljoen, dit zal dan in de reserve accommodatiebeleid worden gestort.

Dit leidt op dit moment tot de volgende beslisregel:

6e Voor de periode 2026-2029 een bedrag beschikbaar te stellen van € 200.000 voor de personele capaciteit die nodig is om het accommodatiebeleid uit te voeren en dit te dekken uit de reserve Accommodatiebeleid.

8. ANDERE ASPECTEN ACCOMMODATIEBELEID

Tijdens de sessies in de dorpen werd duidelijk dat accommodatiebeleid niet alleen gaat over stenen, maar ook over verenigingen, vrijwilligers en activiteiten. Samengevat gaat het over activiteiten en bestuurskracht.

In de notitie voorkeursscenario gaven we aan wat de belangrijkste punten zijn, wat we daar op dit moment al aan doen en welke kansen we zien om extra dingen te doen. Dit laten we buiten het accommodatiebeleid en komt bij uw raad terug in de vorm van voorstellen over de ‘sociale basis’ in Ooststellingwerf.

Bijlagen

1) Lijst accommodaties
2) Opdrachten/te onderzoeken scenario's die de raad ons meegaf.
3) Notitie Voorkeursscenario accommodatiebeleid en Onderwijshuisvestingsplan
4) Raadsbesluit 24 september 2024 (geamendeerde versie).
5) Onderzoek Dorpshuis/Bruisplek de Miente
6) Mededeling aan de raad dd 4 maart 2025 over onderzoeken en wijzigingen ivm motie over MFA Oosterwolde en Miente.
7) Onderzoek Bosbad Appelscha
8) Onderzoek maatschappelijke voorzieningen Appelscha
9) Onderzoek Sporthal en zwembad de Boekhorst
10) Motie #88 dd november 2024 over loslaten combinatie van dorpshuis/bruisplek De Miente en sportcomplex de Boekhorst.
11) Gespecificeerde planning van investeringen.
12) Toelichting op financiële uitgangspunten.
13) Mededeling aan de raad dd 4 maart 2025 naar aanleiding van de quick scan over het Bosbad Appelscha.

Raadsvoorstel (aangepast)

Commissievergadering	**:**	Samenleving
Onderwerp	:	Accommodatiebeleid & huisvestingsplan onderwijs
Portefeuillehouder/Teamleider	:	Esther Verhagen en Jelke Nijboer/Lea Limonard
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085175663

Datum collegevergadering
13 mei 2025

Voorgesteld besluit
Het accommodatiebeleid 2025-2050 vast te stellen, waarvan het integraal huisvestingsplan (IHP) onderwijs onderdeel is. Dit houdt in:

1. Wat betreft de **maatschappelijke voorzieningen in Appelscha**
   a. de sporthal in Appelscha te behouden en te verduurzamen.
   b. OBS Riemsloot nieuw te bouwen op de locatie van CBS de Mandebrink.
   c. CBS de Mandebrink nieuw te bouwen op een nieuwe locatie (loopafstand sporthal).
   d. OBS Riemsloot, het bijbehorende gymlokaal en CBS de Mandebrink te slopen (locatie valt vrij voor woningbouw).
   e. Een maximale jaarlijkse bijdrage van € 25.000 beschikbaar te stellen voor het realiseren van een dorpshuisfunctie en/of jongerenruimte in Appelscha door het huren van ruimtes of het geschikt maken van ruimtes voor dubbelgebruik.

2. Wat betreft **sportcomplex de Boekhorst in Oosterwolde**
   a. Sportcomplex de Boekhorst nieuw te bouwen op de huidige locatie.

3. Wat betreft **dorpshuis/bruisplek de Miente**
   a. De Miente nieuw te bouwen (combinatie dorpshuis en Bruisplek) op de huidige locatie.

4. Wat betreft de **planning van de investeringen**
   a. In de periode 2026-2029 via een op te stellen 1/3e regeling te investeren in tennisaccommodatie Boerestreek in Appelscha, kantine, de was- en kleedruimten van Stanfries in Appelscha, kantine en was- en kleedruimten in Donkerbroek, het dorpshuis Elsloo, dorpshuis Et Legien in Fochteloo, Nobilis in Fochteloo, de tennisaccommodatie Haulerwijk, het dorpshuis in Haulerwijk, sv Haulerwijk, dorpshuis en jeugdhonk Langedijke, dorpshuis Makkinga, tennisaccommodatie Oldeberkoop, MeJander (w.o. dorpshuis) Oldeberkoop, tennisaccommodatie Oosterwolde, kantine sv Oosterwolde, was- en kleedaccommodatie sv Oosterwolde, dorpshuis Ravenswoud en dorpshuis (met was- en kleedruimte voetbal) Waskemeer.
   b. In de periode 2026-2029 de voorgenomen investeringen te doen in nieuwbouw Praothuus in Elsloo i.c.m. dorpshuis en met toepassing van de 1/3-regeling, verbinding sporthal/dorpshuis in Haulerwijk, dorpskantine Nijeberkoop, CBS De Akker, OBS Buttinga (beide in Oosterwolde). Verduurzamen/renoveren van OBS de Toekan en gymnastieklokaal Oosterwolde. Verhuizen van de Kampingerhofschool naar de Kampus Oosterwolde.
   c. In de periode 2030-2039 de voorgenomen investeringen te doen in nieuwbouw OBS KJ Dijkstra en nieuwbouw gymnastieklokaal gecombineerd met was- en kleedruimten in Elsloo en OBS de Trede en het dorpshuis in Haule. Verduurzamen/renoveren van sporthal de Bongerd in Haulerwijk, museum/molen in Makkinga en OBS De Tjongeling in Oldeberkoop.
   d. In de periode 2040-2050 de voorgenomen investeringen te doen in verduurzamen/renoveren van OBS de Stelling Makkinga, MFA De Samensprong Haulerwijk, MFS Zuid Oosterwolde, MFA Waskemeer (inclusief gymzaal en was- en kleedruimten) en MFS de Boekebeam Waskemeer.

5. Wat betreft de **financiële aspecten** van het accommodatiebeleid

a. Voor het accommodatiebeleid een investering van totaal € 72,37 miljoen te doen voor de periode tot en met 2050, met een jaarlijkse kapitaallast die oploopt van € 30.000 in 2026 tot uiteindelijk € 3,6 miljoen in 2050.
b. Voor de dekking van het accommodatiebeleid voor periode 2029-2036 structureel € 600.000 (en dan voor 2035 € 500.000 en voor 2036 € 200.000) toe te voegen aan het budget accommodatiebeleid.
c. Overschotten ten opzichte van het budget accommodatiebeleid toe te voegen aan de reserve accommodatiebeleid en deze in te zetten voor dekking van de incidentele uitgaven accommodatiebeleid.
d. Een jaarlijkse indexering toe te passen op de investeringen en de budgetten.
e. Voor de periode 2026-2029 een bedrag beschikbaar te stellen van € 200.000 voor de personele capaciteit die nodig is om het accommodatiebeleid uit te voeren en dit te dekken uit de reserve Accommodatiebeleid.

Inleiding

In de notitie Voorkeursscenario accommodatiebeleid en onderwijshuisvestingsplan (juli 2024) deed het college een voorstel voor de richting van het accommodatiebeleid (voorkeursscenario). De raad ging hier op 24 september 2024 mee akkoord, met uitzondering van de voorgestelde besluiten over:
1. De maatschappelijke voorzieningen in Appelscha (basisscholen, de sporthal, het gymnastieklokaal en de dorpshuisfunctie)
2. Sporthal en zwembad de Boekhorst
3. Dorpshuis/bruisplek de Miente.

Voor deze accommodaties, inclusief het Bosbad, vroeg de raad om nader onderzoek naar verschillende scenario's/aspecten ervan. En de uitkomsten daarvan te integreren in het op te stellen voorstel accommodatiebeleid/IHP. Het voorstel over het Bosbad komt eind van dit jaar.

Vanaf januari 2025 zijn de onderzoeken uitgevoerd. De resultaten werden op 24 april 2025 tijdens een thema-avond gepresenteerd aan de raad. Alle informatie komt samen in het voorliggende voorstel accommodatiebeleid.

Als de raad akkoord gaat met het voorstel neemt zij besluiten over de accommodaties de basisscholen, sporthal, gymnastieklokaal en dorpshuisfunctie in Appelscha, sporthal en zwembad de Boekhorst in Oosterwolde en dorpshuis/bruisplek de Miente. Daarnaast stelt de raad met dit voorstel de planning van de investeringen vast voor alle accommodaties, inclusief de scholen, voor de korte, middellange en lange termijn (zie hoofdstuk 6).

Argumenten

1-4.1 Het voorstel is grotendeels lijn met de adviezen die de extern ingehuurde bureaus uitbrachten.
Het college stelt voor de adviezen over zwembad en sporthal de Boekhorst en dorpshuis/bruisplek De Miente over te nemen. Het advies over de maatschappelijke voorzieningen in Appelscha neemt het college niet over. Hier stelt het college voor een oplossing te kiezen die goedkoper is dan het oorspronkelijke voorkeursscenario en het advies van HEVO, waarbij het voorzieningenniveau op peil blijft én verduurzamingswinst wordt gemaakt. Meer informatie vindt u in hoofdstuk 2 van het accommodatiebeleid.

1-4.2 Het voorstel is het gevolg van een integrale afweging tussen leefbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid.
Het accommodatiebeleid vraagt om grote investeringen, maar levert ook veel op: meer gemeenschapszin, betere leefbaarheid in dorpen en daarmee ook meer welzijn en (mentale) gezondheid voor onze inwoners. Alles afwegend biedt dit voorstel een 'pakket' waarbij de investeringen in geld en ambtelijke capaciteit ons inziens opwegen tegen de maatschappelijke waarde die we ermee creëren in de vorm van gemeenschapszin, leefbaarheid en daarmee samenhangend het welbevinden en de (mentale) gezondheid van onze inwoners.

1-4.3 We realiseren een duurzame vastgoedportefeuille.
Het voorstel voorziet in de verduurzaming en nieuwbouw van accommodaties, waardoor er een grotendeels duurzame vastgoedportefeuille ontstaat. Verder krijgen we door uitvoering van dit voorstel minder leegstand.

Denk aan het clusteren van het gymonderwijs in de sporthal in Appelscha door de scholen op loopafstand van de sporthal te situeren.

1-4.4 Het voorstel leidt tot goede onderwijsgebouwen, behalen CO2 reductie en verminderen overcapaciteit.
Onze onderwijsgebouwen zijn grotendeels verouderd. Dat maakt dat we flink moeten investeren in (ver)nieuwbouw en verduurzaming (het verschilt per gebouw of nieuwbouw, vernieuwbouw of verduurzaming gaat plaatsvinden, afhankelijk van de mogelijkheden en noodzaak). Het voorstel sluit niet 100% aan bij de wensen van scholen (alle scholen willen het liefst op hun eigen locatie blijven), maar is wel een resultaat waar de scholen mee in kunnen stemmen. We focussen op de kwaliteit van het onderwijs en goede huisvesting voor de leerlingen en personeel, maar zorgen in het voorstel ook dat we de beschikbare vierkante meters optimaal benutten (overcapaciteit verminderen). Daarnaast behalen we uiterlijk 2050 de gewenste en noodzakelijke CO2 reductie als we het voorstel uitvoeren.

1.-4.5 Het voorstel sluit aan bij de belangrijkste wensen van onze inwoners.
Uit alle participatie-activiteiten rond het accommodatiebeleid komt sterk naar voren dat inwoners het behoud van voorzieningen in de dorpen erg belangrijk vinden, maar dat zij er begrip voor hebben en het wenselijk vinden dat accommodaties -daar waar het kan- meer multifunctioneel worden gebruikt.

3.5 Een investering in cultuur is zeer wenselijk.
De culturele voorzieningen in onze gemeente zijn beperkt. Dat is de reden dat we willen investeren in cultuur in de vorm van een Bruisplek in Oosterwolde, die voor een brede groep inwoners van grote waarde zal zijn. Het voegt iets toe dat er nog niet is en het participatietraject liet zien dat inwoners er behoefte aan hebben. Door de combinatie tussen Bruisplek en dorpshuis De Miente doen we het ‘slim’ waardoor we geen accommodatie toevoegen, maar hem geschikt maken voor dubbelgebruik.

5.1 De financiële gevolgen van het voorkeursscenario zijn te dragen als we ze uitsmeren over langere tijd.
Naast de wettelijke taken (onderwijs en bewegingsonderwijs) is het voorstel om een aanzienlijk deel van de huidige accommodaties te behouden, verduurzamen en/of vernieuwen. In totaal gaat het om investeringen in 55 gebouwen in de periode van 2025 tot 2050. Die kunnen we niet allemaal tegelijk aanpakken. Daarom stellen we voor om de investeringen gespreid te doen in de periode vanaf nu tot 2050. In het voorstel staat wat we gaan doen op korte termijn (< 5 jaar), middellange termijn (= 5 tot < 15 jaar) en lange termijn (> 15 jaar).

6.1 *Door diverse maatregelen is het voorgestelde accommodatiebeleid financieel verantwoord zonder in te boeten op onze maatschappelijke ambities.*
In het voorstel staan voorbeelden van maatregelen die we nemen. Naast het faseren van de investeringen om de lasten over de tijd te spreiden (zie hoofstuk 6 notitie accommodatiebeleid) maken we gebruik van een 1/3e-regeling voor verduurzaming van bijvoorbeeld de dorpshuizen, waarvan de gemeente geen eigenaar is. Ook sturen we -daar waar dat realistisch is- op cofinanciering door betrokken partijen. Door deze aanpak blijft het totale pakket aan maatregelen financieel verantwoord, zonder in te boeten op onze maatschappelijke ambities. Een uitgebreidere toelichting op de financiële kant van het accommodatiebeleid vindt u in hoofdstuk 7 van de notitie accommodatiebeleid.

Kanttekeningen

5.1 Het voorstel vraagt om flinke investeringen, we zullen dus moeten spreiden
Het voorstel vraagt flinke investeringen en daarmee samenhangende jaarlijkse kapitaallasten, dus doen we in hoofdstuk 6 van de notitie accommodatiebeleid een voorstel voor spreiding van de investeringen over de periode van nu tot 2050. De meeste investeringen vinden plaats in de periode tot en met 2029, gevolgd door een tweede fase van 2030 tot 2034. De laatste projecten staan gepland voor de periode 2045 tot 2049. De redenen om veel investeringen te doen in de eerste periode is dat de exploitatiecontracten van onder andere Boekhorst, de Steegdenhal, sporthal De Bongerd en het Bosbad Appelscha (via Stichting Bosbad) aflopen in deze eerste periode. Deze accommodaties veroorzaken bovendien een hoge CO_2-uitstoot. Door hierin te investeren, kunnen we die uitstoot flink verminderen en bijdragen aan ons klimaatdoel: 49% minder CO_2 in 2030. Dit is een stap op weg naar het einddoel: 95% reductie en volledig van het gas af.

5.2 De planning kan veranderen, regelmatige herijking belangrijk
We realiseren ons dat de voorgestelde planning op middellange en lange termijn (2030-2050) dynamisch moet zijn. De komende jaren kunnen zich ontwikkelingen voordoen – bijvoorbeeld op het gebied van techniek, demografie, wetgeving, gemeentelijke financiën of lokale wensen – die aanleiding geven om keuzes te heroverwegen.
We moeten er dus rekening mee houden dat investeringen die nu voor de periode 2030-2050 gepland staan worden uitgesteld, aangepast, versneld of (toch) niet worden uitgevoerd. Ook kan ervoor worden gekozen om bestaande voorzieningen af te stoten of voorgenomen nieuwbouw om te zetten naar renovatie of vernieuwbouw als dat doelmatiger blijkt. De raad neemt hierover altijd het besluit. In de komende jaren zijn flexibiliteit, regelmatige herijking en een open blik belangrijk om het beleid uitvoerbaar en toekomstbestendig te houden.

5.3 Met het voorstel spelen we beperkt in op demografische en maatschappelijke trends.
Met het voorstel spelen we beperkt in op demografische en maatschappelijke trends zoals krimp, meer individualisme, minder vrijwilligers en toegenomen mobiliteit (waardoor op termijn minder gebouwen nodig zijn). De reden is dat we bij niet-investeren op korte en middellange termijn te grote negatieve maatschappelijke gevolgen verwachten (minder betrokkenheid bij het eigen dorp als mensen moeten reizen, minder deelname aan activiteiten, minder ontmoetingen tussen inwoners waardoor eenzaamheid toeneemt). Bij de nieuwbouw van schoolgebouwen houden we wél rekening met demografie door in geval van huidige normatieve overcapaciteit een kleinere school terug te bouwen te realiseren.

5.4 Uitvoering van het voorstel vraagt veel van de ambtelijke organisatie.
Er is veel menskracht nodig om de nieuwbouw en renovatie van accommodaties de komende jaren in goede banen te leiden. Dit geldt zowel voor de gemeentelijke accommodaties (voorbereiding en uitvoering) als voor de overige accommodaties (beoordelen, faciliteren, overleg met betrokkenen). Dit is een extra reden om de uitvoering van het accommodatiebeleid uit te smeren over de periode vanaf nu tot 2050. In hoofdstuk 7 van de notitie accommodatiebeleid brengen we in beeld hoeveel extra formatie er (tijdelijk) nodig is om het beleid uit te voeren.

Financiële toelichting
In het voorkeursscenario (besluitvorming 24 september 2024) was de investering € 55,35 miljoen met een jaarlijkse kapitaallast van € 2,7 miljoen. Deze cijfers zijn aangepast met een indexering (5,68%). Ook zijn de investeringen in nieuwbouw gesplitst op basis van de componentenmethode (afschrijving in verschillende delen op basis van de levensduur). De investeringen zijn verdeeld in een deel bouwkosten (40 jaar afschrijving) en deel installatie (20 jaar afschrijving). Daarnaast is in overleg met het schoolbestuur besloten om de geplande investering voor openbare basisschool De Twirreweyn in Donkerbroek van € 506.000 te laten vervallen omdat de school al Energie Neutraal Gebouw is (ENG) is. Hiermee komt de investering van het voorkeurscenario uit op € 57,99 miljoen met een kapitaallast van € 3,03 miljoen. Dit is het nieuwe vertrekpunt.

In het voorliggende voorstel van het college worden twee adviezen uit de onderzoeken overgenomen (Miente en Boekhorst Oosterwolde). En voor Appelscha een alternatief scenario. Dit betekent dat de totale investeringslast over de periode tot en met 2050 € 72,36 miljoen is met uiteindelijk een kapitaallast van € 3,6 miljoen.

Totaaloverzicht lasten																
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Indexering 2025 obv componenten	0	5	514	646	1.349	1.537	1.694	2.066	2.439	2.542	2.542	2.542	2.542	2.542	2.542	2.542
Gevolg lasten voorstel college	0	25	25	25	484	500	574	574	574	574	574	574	574	574	574	574
Totaal lasten accommodatiebeleid	0	30	539	671	1.833	2.036	2.268	2.640	3.013	3.116	3.116	3.116	3.116	3.116	3.116	3.116

De eerste regel ‘Indexering 2025 obv componenten’ geeft de lasten weer van het voorkeurscenario vanuit september 2024 geactualiseerd met de indexering en afschrijving op basis van de componentenmethode. De tweede regel ‘Gevolg lasten voorstel college’ is de mutatie ten opzichte van het voorkeurscenario als gevolg van het voorstel. Vanaf 2026 is al € 25.000 opgenomen voor de dorpshuisfunctie Appelscha. Dat gaat gelijk al van start.

Op de lange termijn (> 15 jaar) gaan de lasten van € 3,116 miljoen naar € 3,6 miljoen.

Gezien het laatste meerjarenperspectief (kaderbrief 2026-2029) vindt het college dit financieel verantwoord is. We stellen voor om voor de periode 2029-2036 structureel € 600.000 (en dan voor 2035 € 500.000 en 2036 € 200.000) toe te voegen aan het budget accommodatiebeleid. Rekening houdend met de voorgestelde investeringen geven ook financiële kengetallen als de solvabiliteitsratio en de netto-schuldratio aan dat de toekomstige financiële positie goed is (zie notitie Accommodatiebeleid, bijlage financiële uitgangspunten).

Ook na de structurele toevoeging van € 600.000 zien we voor een aantal jaren een min staan. We kiezen ervoor om nu hiervoor geen extra budget voor te stellen, maar dit op te lossen in het betreffende meerjarenperspectief dat dan geldt. De min is gering genoeg om dit dan op te lossen.

Voor de plus in de eerste jaren stellen wij u voor dit toe te voegen aan de reserve accommodatiebeleid en dit in te zetten voor de dekking van de incidentele lasten (zie notitie Accommodatiebeleid, paragraaf 7.6). De incidentele lasten bestaan bijvoorbeeld uit afboeking boekwaarden, sloop, kosten tijdelijke huisvesting, verhuiskosten et cetera.
In de investeringen is rekening gehouden met algemene kosten zoals voorbereiding, begeleiding en projectleiding. Bij investeringen in ons eigen vastgoed kunnen we deze kosten (veelal personeelskosten) dan toerekenen aan de betreffende investering. Bij investeringen in accommodaties waar de gemeente geen eigenaar is, is de gemeente ‘slechts’ verstrekker van de middelen en heeft een kleine rol bij de voorbereidingen van de plannen. En het is niet mogelijk om dan als gemeente kosten toe te rekenen aan deze investeringen. Want die ruimte is nodig bijvoorbeeld voor het stichting- of schoolbestuur om hun algemene kosten aan toe te kunnen rekenen. Daarom is bij dit voorstel de genodigde personeelscapaciteit om het accommodatiebeleid uit te voeren meegenomen: 0,5 fte voor de periode 2026-2029 kosten € 200.000.

Uit het overzicht wordt duidelijk dat vanaf 2038 het oorspronkelijke budget (dus zonder de toevoeging van de structurele € 600.000) voldoende is om de lasten te dragen. Dus de structurele stijging van het budget ad € 200.000 kan in 2037 stoppen.

De gepresenteerde cijfers zijn van het prijspeil 2025. Om deze actueel te houden stellen wij u voor dit elk jaar te indexeren. Zowel de investeringen als het budget accommodatiebeleid. Dit zal dan gebeuren bij de jaarlijkse opstelling van de begroting. In het hoofdstuk 'Financiële positie' in de begroting staat een overzicht van lopende investeringen.

Een eventuele aanvullende dekking kan zijn dat als er als gevolg van uitkomsten van het accommodatiebeleid een woningbouwlocatie vrijkomt (zoals bijvoorbeeld in Appelscha). Dat de ‘winst’ bij ontwikkeling van deze locatie wordt ingezet als dekking van het accommodatiebeleid. Zoals we recent hebben voorgesteld bij de herstructurering van Rikkingahof. Op dit moment kunnen we nog geen inschatting maken wat de hoogte hiervan eventueel zou zijn.

Publicatie voor bekendmaking

Nvt

Vervolg

Voor de uitvoering van de diverse investeringen komen we bij u terug met een raadsvoorstel met daarin de kredietaanvraag van de betreffende accommodatie. Uw akkoord op dit voorliggende voorstel betekent dus niet dat de kredieten beschikbaar zijn gesteld. Tenslotte komen we ook nog terug met een voorstel over het Bosbad in Appelscha.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

1. Voorstel accommodatiebeleid en integraal huisvestingsplan onderwijs inclusief bijlagen.

Extern zaak ID (zaakcode) : 0085175663

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 mei 2025

Besluit

Het accommodatiebeleid 2025-2050 vast te stellen, waarvan het integraal huisvestingsplan (IHP) onderwijs onderdeel is. Dit houdt in:

1. Wat betreft de **maatschappelijke voorzieningen in Appelscha**
   a. de sporthal in Appelscha te behouden en te verduurzamen.
   b. OBS Riemsloot nieuw te bouwen op de locatie van CBS de Mandebrink.
   c. CBS de Mandebrink nieuw te bouwen op een nieuwe locatie (loopafstand sporthal).
   d. OBS Riemsloot, het bijbehorende gymlokaal en CBS de Mandebrink te slopen (locatie valt vrij voor woningbouw).
   e. Een maximale jaarlijkse bijdrage van € 25.000 beschikbaar te stellen voor het realiseren van een dorpshuisfunctie en/of jongerenruimte in Appelscha door het huren van ruimtes of het geschikt maken van ruimtes voor dubbelgebruik.

2. Wat betreft **sportcomplex de Boekhorst in Oosterwolde**
   a. Sportcomplex de Boekhorst nieuw te bouwen op de huidige locatie.

3. Wat betreft **dorpshuis/bruisplek de Miente**
   a. De Miente nieuw te bouwen (combinatie dorpshuis en Bruisplek) op de huidige locatie.

4. Wat betreft de **planning van de investeringen**
   a. In de periode 2026-2029 via een op te stellen 1/3e regeling te investeren in tennisaccommodatie Boerestreek in Appelscha, kantine, de was- en kleedruimten van Stanfries in Appelscha, kantine en was- en kleedruimten in Donkerbroek, het dorpshuis Elsloo, dorpshuis Et Legien in Fochteloo, Nobilis in Fochteloo, de tennisaccommodatie Haulerwijk, het dorpshuis in Haulerwijk, sv Haulerwijk, dorpshuis en jeugdhonk Langedijke, dorpshuis Makkinga, tennisaccommodatie Oldeberkoop, MeJander (w.o. dorpshuis) Oldeberkoop, tennisaccommodatie Oosterwolde, kantine sv Oosterwolde, was- en kleedaccommodatie sv Oosterwolde, dorpshuis Ravenswoud en dorpshuis (met was- en kleedruimte voetbal) Waskemeer.
   b. In de periode 2026-2029 de voorgenomen investeringen te doen in nieuwbouw Praothuus in Elsloo i.c.m. dorpshuis en met toepassing van de 1/3-regeling, verbinding sporthal/dorpshuis in Haulerwijk, dorpskantine Nijeberkoop, CBS De Akker, OBS Buttinga (beide in Oosterwolde). Verduurzamen/renoveren van OBS de Toekan en gymnastieklokaal Oosterwolde. Verhuizen van de Kampingerhofschool naar de Kampus Oosterwolde.
   c. In de periode 2030-2039 de voorgenomen investeringen te doen in nieuwbouw OBS KJ Dijkstra en nieuwbouw gymnastieklokaal gecombineerd met was- en kleedruimten in Elsloo en OBS de Trede en het dorpshuis in Haule. Verduurzamen/renoveren van sporthal de Bongerd in Haulerwijk, museum/molen in Makkinga en OBS De Tjongeling in Oldeberkoop.
   d. In de periode 2040-2050 de voorgenomen investeringen te doen in verduurzamen/renoveren van OBS de Stelling Makkinga, MFA De Samensprong Haulerwijk, MFS Zuid Oosterwolde, MFA Waskemeer (inclusief gymzaal en was- en kleedruimten) en MFS de Boekebeam Waskemeer.

5. Wat betreft de **financiële aspecten** van het accommodatiebeleid
   a. Voor het accommodatiebeleid een investering van totaal € 72,37 miljoen te doen voor de periode tot en met 2050, met een jaarlijkse kapitaallast die oploopt van € 30.000 in 2026 tot uiteindelijk € 3,6 miljoen in 2050.

b. Voor de dekking van het accommodatiebeleid voor periode 2029-2036 structureel € 600.000 (en dan voor 2035 € 500.000 en voor 2036 € 200.000) toe te voegen aan het budget accommodatiebeleid.
c. Overschotten ten opzichte van het budget accommodatiebeleid toe te voegen aan de reserve accommodatiebeleid en deze in te zetten voor dekking van de incidentele uitgaven accommodatiebeleid.
d. Een jaarlijkse indexering toe te passen op de investeringen en de budgetten.
e. Voor de periode 2026-2029 een bedrag beschikbaar te stellen van € 200.000 voor de personele capaciteit die nodig is om het accommodatiebeleid uit te voeren en dit te dekken uit de reserve Accommodatiebeleid.

Besloten in de openbare vergadering van 24 juni 2025

, griffier. , voorzitter.

Lijst van accommodaties

Aard accommodatie	Omschrijving	Plaats
Sport	Kantine, was- en kleedruimten	Appelscha
Sport	Tennis accommodatie	Appelscha
Zwembad	Bosbad Appelscha (zwemoppervlakte)	Appelscha
Dorpshuis	Dorpshuis Appelscha (nieuw)	Appelscha
Zwembad	Bosbad Appelscha (gebouwen)	Appelscha
Sporthal	Sporthal de Steegdenhal	Appelscha
Onderwijs	Cbs de Mandebrink	Appelscha
Onderwijs	Obs de Riemsloot	Appelscha
Gym/sport	Gymlokaal Appelscha	Appelscha
Onderwijs	Bs de Twirrewyn	Donkerbroek
Sport	Kantine, was- en kleedruimten	Donkerbroek
Dorpshuis	Dorpshuis Oan é Feart	Donkerbroek
Gym/sport/dorpshuis	Dorpssintrum	Donkerbroek
Gym/sport	Gymlokaal Donkerbroek	Donkerbroek
Sport	Kleed- en bergruimte (nieuw)	Elsloo
Dorpshuis	Dorpshuis 't Anker	Elsloo
Gym/sport	Gymlokaal Elsloo	Elsloo
Sport	Kleed- en bergruimte	Elsloo
Onderwijs	Obs Mst K.J. Dijkstra	Elsloo
Dorpshuis	Dorpshuis 't Anker (nieuw, kantine en bestuurskamer)	Elsloo
Cultuur	Nobilis	Fochteloo
Dorpshuis	Dorpshuis Et Legien	Fochteloo
Gym/sport/dorpshuis	Dorpshuis de Mande	Haule
Onderwijs	Obs de Trede	Haule
Dorpshuis	Dorpshuis de Enter	Haulerwijk
Sport	Sportpark De Hichte	Haulerwijk
Zwembad	Buitenbad Haulewelle (gebouwen)	Haulerwijk
Zwembad	Buitenbad Haulewelle (zwemoppervlakte)	Haulerwijk
Sport	Tennis accommodatie	Haulerwijk
Sporthal	Sporthal de Bongerd (nieuw verbinding)	Haulerwijk
Sporthal	Sporthal de Bongerd (bestaand)	Haulerwijk
Onderwijs	MFA de Samensprong	Haulerwijk
Dorpshuis	Dorpshuis Oons Dorpshuus	Langedijke
Sport	Jeugdhonk (vml was- en kleedruimte)	Langedijke
Onderwijs	Obs de Stelling	Makkinga
Cultuur	Molen	Makkinga
Cultuur	Museum Oold Ark	Makkinga
Gym/sport/dorpshuis	Dorpshuis GrieteNijHûs	Makkinga
Dorpshuis	Dorpskantine Nijeberkoop (nieuw)	Nijerberkoop
Sport	Tennis Accommodatie	Oldeberkoop
Sport	Voormalig clubgebouw korfbal/voetbal	Oldeberkoop
Sporthal	MFA de MeJander (incl. brandweerkazerne)	Oldeberkoop
Onderwijs	Obs de Tjongeling	Oldeberkoop
Onderwijs	MFA de Kampus	Oosterwolde
Onderwijs	Cbs de Akker	Oosterwolde
Onderwijs	Sbo Kampingerhof	Oosterwolde
Onderwijs	MFS Oosterwolde Zuid	Oosterwolde

Zwembad/sporthal	Sportcomplex Boekhorst	Oosterwolde
Overig	MFA de Kompaan	Oosterwolde
Gym/sport	Gymlokaal Weemeweg	Oosterwolde
Onderwijs	MFA/I.K.C. Wolderwijs	Oosterwolde
Sport	Was- en kleedruimten SV Oosterwolde	Oosterwolde
Sport	Tennispark	Oosterwolde
Sport	Clubgebouw voormalig vv Griffioen	Oosterwolde
Onderwijs	Obs Buttinga	Oosterwolde
Overig	Activiteitencentrum de Miente (nieuwbouw) *	Oosterwolde
Sport	Kantine SV Oosterwolde	Oosterwolde
Gemeentehuis	Gemeentehuis	Oosterwolde
Dorpshuis	Dorpshuis de Wijken	Ravenswoud
Onderwijs	MFA Waskemeer (Liudger)	Waskemeer
Onderwijs	MFS de Boekebeam	Waskemeer
Dorpshuis	MFA Waskemeer (dorpshuis en was- en kleedruimten voetbal)	Waskemeer
Gym/sport	MFA Waskemeer (gymzaal en was- en kleedruimten)	Waskemeer

Advies raadscommissie Samenleving

Gehoord hebbende de beraadslaging in de raadscommissie Samenleving van 11 en 12 september 2024 adviseert de raadscommissie de raad, het raadsvoorstel ‘voorkeursscenario accommodaties & huisvestingsplan onderwijs’ als volgt aan te passen:

Verwijder de volgende onderdelen uit het raadsvoorstel:
- Appelscha: het dorpshuis, de sporthal, het zwembad en de scholen;
- Oosterwolde: het zwembad, de Bruisplek, De Miente, de sporthal.

Op verzoek van het college heeft de raadscommissie nagedacht over de formulering van een onderzoeksopdracht met betrekking tot een mogelijk MFA voor Oosterwolde en Appelscha.

De raadscommissie stelt de raad de volgende formulering voor:

Verzoekt het college de volgende scenario’s te onderzoeken en deze uit te werken met een (financiële) onderbouwing en een planning:

Appelscha:
Scenario 1:
- Een MFA (of een combinatie van gebouwen dicht bij elkaar) waarin scholen, sporthal en dorpshuis worden geïntegreerd. (Racket & Health in Appelscha zo mogelijk in dit verhaal meenemen). Hierbij kijken naar maximale efficiëntie in de exploitatie, het optimaliseren van de bezettingsgraad. (Nieuwbouw/renovatie)
- Een brede inventarisatie van mogelijkheden te doen met betrekking tot het Bosbad, samen met medefinanciers/ondernemers en andere stakeholders, waarbij wordt gekeken naar:
    a. een zwemparadijs/wellness (luxe) alternatief, wat kan bijdragen aan een verlenging van het toeristische seizoen;
    b. het huidige Bosbad te continueren;
    c. het Bosbad te transformeren tot een natuurbad.

Scenario 2:
- Het privatiseren van de huidige sporthal.
- De opties zwembad zoals hierboven beschreven.
- Een gecombineerd gebouw voor scholen en dorpshuis (nieuwbouw).

Scenario 3:
- De Riemsloot inclusief gymzaal te verduurzamen;
- De Mandebrink nieuw te bouwen bij de sporthal;
- De huidige sporthal te verduurzamen.

Oosterwolde:

- Een MFA waarin dorpshuis/bruisplek, sporthal en zwembad worden samengevoegd, op de huidige locatie (Miente + zwembad + Sporthal) of een andere locatie, met aandacht voor mogelijk separate entiteiten die elkaar niet storen. Aandachtspunt hierbij is maximale efficiëntie in de exploitatie en herontwikkeling van de locatie (met o.a. aandacht voor de logistiek er omheen). De nieuwbouw van de Miente opschuiven naar het zwembad/sporthal (na realisatie van de nieuwbouw, pas het huidige gebouw slopen).

De uitkomsten van deze onderzoeken zou de raad (indien mogelijk) graag gelijktijdig met het accommodatiebeleid in januari behandelen in de raadsvergadering.

Namens de raadscommissie Samenleving,

B. Leistra, voorzitter raadscommissie

VOORKEURSSCENARIO
accommodatiebeleid
&
integraal huisvestingsplan (IHP) onderwijs
2024-2050



voorstel juli 2024

gemeente ooststellingwerf

AANLEIDING

Passende accommodaties dragen bij aan de leefbaarheid van dorpen en hebben daardoor direct invloed op de toekomst van onze inwoners en verenigingen. Daarom ontwikkelen we actueel en toekomstbestendig accommodatiebeleid. Onder accommodaties vallen ook de onderwijsgebouwen. Daarvoor stellen we een Integraal Huisvestingsplan (IHP) op. Dit is een langetermijnvisie voor onderwijs-huisvesting dat wordt opgesteld door schoolbesturen en de gemeente. In deze notitie combineren wij accommodatiebeleid en het IHP. Voor het gemak hebben we het steeds over accommodatiebeleid.

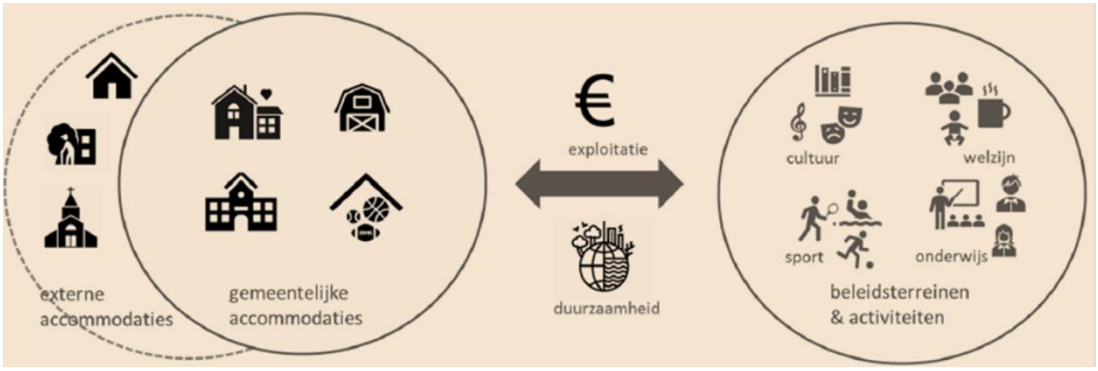
In oktober 2023 stelde de raad de startnotitie accommodatiebeleid vast met kaders voor het te ontwikkelen beleid voor zowel accommodaties als IHP. Op basis daarvan gingen we aan de slag. We verzamelden informatie over de aanwezige accommodaties, de onderhoudskosten, bezettingsgraden, verwachte verduurzamingskosten et cetera. We inventariseerden de meningen, ideeën en ervaringen van organisatoren en inwoners. We werkten vijf grove scenario's uit en vroegen daar reacties op; wat zou volgens organisatoren in de dorpen de positieve en negatieve impact zijn van de verschillende scenario's? Vervolgens presenteerden we dit aan de raad in een themabijeenkomst.

In deze notitie vatten we alle verzamelde informatie samen en doen we een voorstel voor de richting van ons accommodatiebeleid (voorkeursscenario). Na besluitvorming hierover werken we het voorkeursscenario uit tot accommodatiebeleid, inclusief een concrete planning voor investeringen in de komende vier jaar en een doorkijk naar de middellange termijn (= 5 tot < 15 jaar) en een doorkijk naar de lange termijn (> 15 jaar).

Doel

In de startnotitie staat het doel van het accommodatiebeleid, namelijk:
'We willen dat Ooststellingwerf leefbaar blijft. We willen een gemeente zijn waar mensen naar elkaar omkijken en waar iets te beleven valt. Goede en toegankelijke accommodaties zijn daarvoor een voorwaarde. Waar ontmoeten inwoners elkaar, waar ontstaan sociale contacten, waar bewegen inwoners, waar leren kinderen? En hoe houden we rekening met grote maatschappelijke ontwikkelingen als individualisering, vergrijzing en digitalisering? Passen de beschikbare accommodaties bij de toekomstige vraag? De exploitatie moet bovendien duurzaam zijn en betaalbaar blijven. Daarom willen we toekomstbestendig accommodatiebeleid ontwikkelen met duurzaam (gebruik van de) accommodaties op het gebied van ontmoeten, welzijn, bewegen, cultuur, recreëren, gezondheid en leren.'

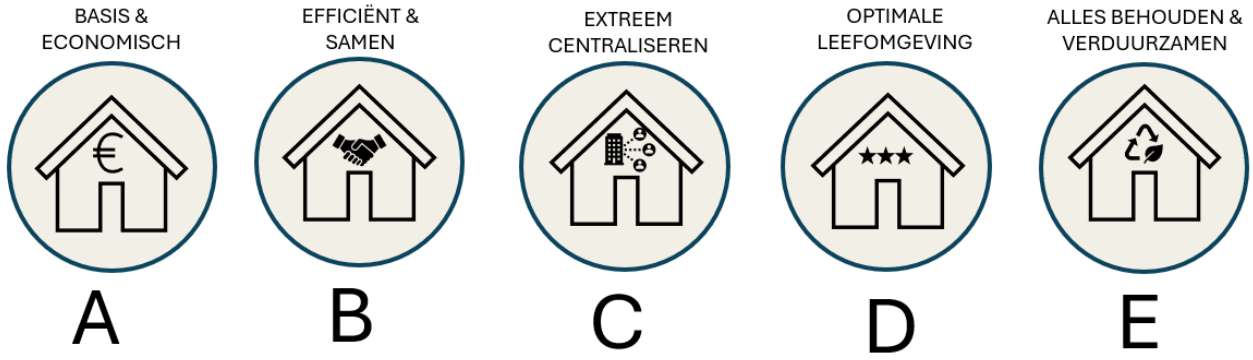
In het accommodatiebeleid gaat het voornamelijk over 'gemeentelijke' accommodaties. Maar er zijn nog vele andere accommodaties die een maatschappelijke functie hebben ('externe accommodaties'), waar verduurzamingsvraagstukken spelen. Onderstaande afbeelding vat het samen.



2. SCENARIO'S (DENKRICHTINGEN)

2.1 Algemene toelichting op scenario's

In aansluiting op de wens van de raad stelden we vijf grove scenario's (denkrichtingen) op om de keuzes scherp te maken en inzicht te krijgen in de opties. Deze zijn tijdens de thema-avond toegelicht. Het zijn denkrichtingen. Destijds is uitgelegd dat het uiteindelijke voorkeursscenario een combinatie is van extremen. In hoofdstuk 4 doen we een voorstel voor het voorkeursscenario.



De grove scenario's zien er zo uit (zie bijlage 1 voor de volledige lijst met accommodaties en wat er per scenario mee gebeurt).

A: Basis & economisch

In dit scenario steken we economisch in. De gemeente faciliteert alleen in gebouwen waar de gemeente wettelijke verplichtingen heeft, zoals scholen en accommodaties voor bewegingsonderwijs. Voor alle andere accommodaties moet er een sluitende businesscase zijn, wil de gemeente er in investeren. Dit scenario betekent bijvoorbeeld dat we niet investeren in verduurzaming of vernieuwing van dorpshuizen, zwembaden en cultuur (waaronder de Bruisplek).

B: Efficiënt & samen

In dit scenario gaat het om het efficiënter gebruiken van de huidige accommodaties en samenwerking tussen gebruikers van accommodaties. Hierdoor zijn er minder accommodaties nodig. De accommodaties die blijven worden efficiënt gebruikt, zijn betaalbaar en het beheer hiervan is duurzaam geregeld. De gemeente faciliteert om samenwerking te organiseren. Dit betekent bijvoorbeeld dat dorpshuizen en sportaccommodaties worden ondergebracht bij een andere functie waar dubbelgebruik mogelijk is.

C: Extreem centraliseren

In dit scenario is er een beperkt aantal accommodaties (bv Multi Functionele Accommodaties (MFA's)), wel zijn ze van topkwaliteit. Dit beperkte aantal accommodaties is zodanig over de gemeente verspreid dat ze bereikbaar zijn vanuit alle dorpen. Inwoners moeten soms verder reizen. Dit betekent bijvoorbeeld dat er niet meer in elk dorp een dorpshuis en/of sportaccommodatie is.

D: Optimale leefomgeving

In dit scenario zijn maatschappelijke doelen leidend. Economisch rendement is minder belangrijk. Vooral de gevolgen voor de samenleving en de leefomgeving staan centraal. Er is in de gemeente een stevige basis aan bereikbare en toegankelijke voorzieningen op gebied van onderwijs, zorg, bewegen, cultuur en ontmoeting. Dit betekent dat we alle accommodaties die we hebben verduurzamen of vernieuwen én nieuwe functies toevoegen, bijvoorbeeld de Bruisplek.

E: Alles behouden & verduurzamen

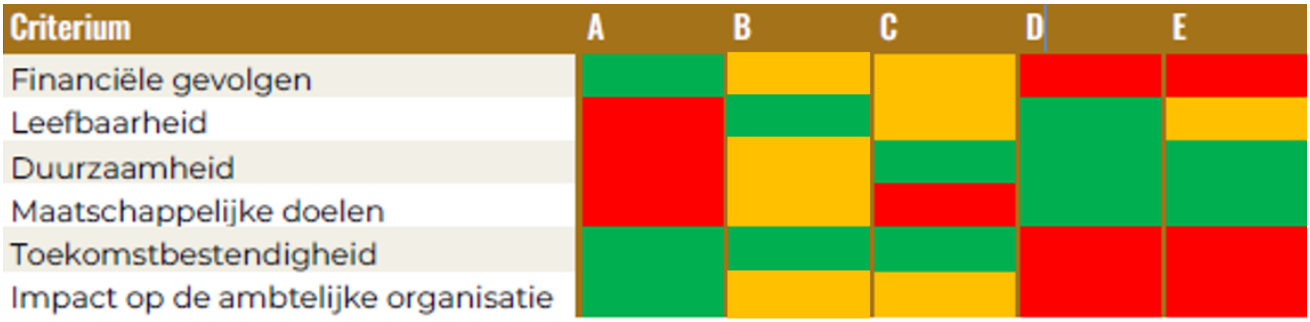
In dit scenario behouden en verduurzamen we alle huidige accommodaties. Er komen geen nieuwe accommodaties bij. We verspreiden de verduurzamingsopgave over de tijd, de meest ‘slechte’ gebouwen pakken we als eerste aan. Met andere woorden we verduurzamen alles, maar maken er geen nieuwe accommodaties (bv Bruisplek) bij.

2.2 Beoordeling scenario’s en financiële impact

In onderstaande tabel leggen we de scenario’s langs de ‘meetlat’ van de raad; hoe scoren ze op financiën (betaalbaarheid), op leefbaarheid, op verduurzamingswinst, op maatschappelijke doelen en toekomstbestendigheid (inspringen op trends) en op de benodigde ambtelijke capaciteit? Ook staat er per scenario een inschatting van de investeringen die nodig zijn en met welke jaarlijkse kapitaallasten we te maken krijgen.

In bijlage 2 lichten we toe waarom een scenario groen, oranje of rood kleurt. In bijlage 3 staan de gehanteerde financiële uitgangspunten op een rij. En in bijlage 1 staat per scenario per accommodatie of de gemeente renovatie, nieuwbouw of geen van beide faciliteert.

De cijfers in onderstaand plaatje verschillen van de eerder gepresenteerde bedragen in de themabijeenkomst. Dit heeft diverse oorzaken. In bijlage 4 lichten we dit toe.



Criterium	A	B	C	D	E
Financiële gevolgen					
Leefbaarheid					
Duurzaamheid					
Maatschappelijke doelen					
Toekomstbestendigheid					
Impact op de ambtelijke organisatie					
Investering (oud bedrag presentatie Raad)	28 mln	47 mln	57 mln	65 mln	46 mln
Kapitaallasten (oud bedrag presentatie Raad	1,4 mln	1,8 mln	2,0 mln	2,3 mln	2,4 mln
Investering (nieuw)	**40 mln**	**50 mln**	**46 mln**	**66 mln**	**86 mln***
Kapitaallasten (nieuw)	**1,7 mln**	**2,3 mln**	**2,1 mln**	**3,0 mln**	**5,2 mln**

In scenario E is renovatie van de Kampus opgenomen, omdat daar het (fictieve) uitgangspunt is ‘alles renoveren’.

3. PARTICIPATIE

Het betrekken van inwoners zorgt ervoor dat het accommodatiebeleid optimaal past bij de wensen en mogelijkheden van inwoners. De participatie kreeg op vijf manieren vorm.

1. We hielden **13 participatie-sessies (1 per dorp).**
2. De uitkomsten van de sessies per dorp zijn teruggekoppeld naar de dorpen in **terugkoppel-bijeenkomsten**.
3. We hielden een **enquête onder inwoners**. Hieraan deden 1167 inwoners mee.
4. Daarnaast maakten we gebruik van een **uitgebreid onderzoek** dat we in 2019 deden onder **jongeren** rond het onderwerp 'ontmoetingsplekken', was er in mei 2024 een **event op het Stellingwerfcollege** en hielden we in juli 2024 een **enquete** en een **pop up jongerenraad** specifiek over accommodaties.
5. Naast bovenstaande participatie was er **nauw overleg met de schoolbesturen** over onderwijshuisvesting.

Op www.ooststellingwerf.nl/accommodatiebeleid staan de opbrengsten van alle participatie-activiteiten. We volstaan hier met een samenvatting van de bevindingen.

3.1 Opbrengst participatiesessies per dorp

We hielden 13 participatie-sessies (één per dorp). Deze waren voor organisatoren van activiteiten en beheerders/eigenaren van binnen accommodaties. Zij hebben immers een cruciale rol om ontmoetingen tussen inwoners mogelijk te maken en (sport)accommodaties in de benen te houden.

- Er zijn voldoende accommodaties. Alle accommodaties verduurzamen wordt gezien als weggegooid geld.
- Dorpen behouden graag hun huidige accommodaties. Met name de dorpshuizen. Verenigingen willen hun clubgebouw niet verliezen. De betrokkenheid bij de eigen accommodatie is hoog. Het meer multifunctioneel inzetten en/of samenvoegen van accommodaties wordt gezien als kans, maar ook als bedreiging (minder binding en betrokkenheid).
- In Oosterwolde worden ontmoetingsplekken 'van en voor de buurt' gemist, vooral in Oosterwolde Noord.
- In Appelscha wordt een dorpshuis van voldoende omvang gemist.
- Het creëren van één centrale voorziening per regio heeft niet de voorkeur. Vanwege reisafstand, maar ook vanwege de verwachte afnemende betrokkenheid bij inwoners en vrijwilligers.
- De bruisplek kan gecombineerd worden met de Miente of de Kampus.
- In veel dorpen waar meerdere accommodaties zijn (dorpshuis, sportkantine) wordt soms niet (optimaal) samengewerkt (qua programmering, bestuur, vrijwilligers). Hier worden soms kansen gemist, terwijl die vaak wel worden gezien. Soms is er juist ook wel goede samenwerking en afstemming.
- De meeste dorpen geven aan dat er genoeg plekken zijn voor de jeugd om elkaar te ontmoeten (maar dat er te weinig te doen is voor de jeugd, zie verderop). Het verschilt per dorp of dit aparte plekken zijn voor de jongeren, of dat zij deze 'delen' met anderen. De (beperkte groep) jongeren die tijdens de sessies aanwezig waren (bv oudejaarsploeg), benadrukken dat er vooral behoefte is aan passende activiteiten en minder aan een nieuwe of extra plek. Dit 'tekort' aan activiteiten speelt overigens niet in alle dorpen even sterk.
- Scholen hebben vaak grotere ruimtes. Sommige dorpen zien kansen voor het breder inzetten van scholen voor verschillende activiteiten. Wel is de vraag hoe dit haalbaar is in relatie tot kosten en toegang.
- Inwoners 18-35 ontmoeten elkaar vooral tijdens evenementen (denk aan paasvuur, tentfeest etc) maar ze missen een horeca-achtige plek waar je kunt afspreken of een sportschool. De

dorpshuizen worden door deze groep over het algemeen wat minder bezocht voor wekelijkse of maandelijkse ontmoeting (wel voor evenementen).

3.2 Opbrengst terugkoppelbijeenkomsten

De uitkomsten van de sessies per dorp (zie paragraaf 3.1) zijn teruggekoppeld naar de dorpen in terugkoppel-bijeenkomsten. In deze bijeenkomsten zijn de vijf fictieve scenario's voor het accommodatiebeleid gepresenteerd en konden de aanwezigen aangeven wat de positieve of juist negatieve impact zou zijn van het betreffende scenario.

Reacties op de scenario's:

- **Eigenaarschap:** het is belangrijk dat inwoners zich betrokken blijven voelen bij de accommodatie, dat zij eigenaarschap ervaren. Als dit verdwijnt, verdwijnt hiermee ook het vrijwilligers werk en samenhang binnen dorpen. Eigenaarschap ontstaat door meerdere (kleinere) ontmoetingsplekken te hebben waar alle leeftijden gebruik van kunnen maken.
- **Verantwoordelijkheden:** het is belangrijk stil te staan bij wie de verantwoordelijkheid draagt bij het multifunctioneel inzetten van een gebouw. Denk bijv. aan wanneer een voetbalkantine ook als jeugdhonk wordt gebruikt.
- **Zwembaden:** Zwembaden zijn belangrijke ontmoetingsplekken (voor de jeugd).
- **Samenvoegen gebouwen:** Denk bij het samenvoegen van gebouwen goed na of het gebruik samengaat en het ene het ander niet laat verdwijnen. Ook kan het zijn dat bij sommige samenvoegingen de vrijwilligers stoppen. Er zijn ook goede combinaties te maken, zoals tussen onderwijslocaties en dorpshuizen.
- **Besparen van tijd en geld:** samenvoegen van gebouwen kan juist ook het voordeel hebben dat minder vrijwilligers nodig zijn en geld bespaard kan worden op de exploitatie.
- **Dorpshuizen:** het verdwijnen van dorpshuizen roept veel weerstand op en strookt volgens de inwoners niet met wat de inwoners willen (zie ook inwonersonderzoek). Dorpshuizen zorgen voor leefbaarheid.
- **Betrokkenheid:** in kleine dorpen is veel meer initiatief en betrokkenheid bij accommodaties van onderaf. In de grotere dorpen zie je meer individualisme en een poging van bovenaf om mensen bij accommodaties te betrekken.
- **Verduurzaming:** Veel inwoners vinden alles verduurzamen teveel van het goede en zien in dat dit financieel niet haalbaar is. Ook voldoen sommige accommodaties al niet meer aan de eisen van de toekomst dus is investeren in verduurzaming weggegooid geld.
- **Leefbaarheid:** bij het verdwijnen of extreem centraliseren van ontmoetingsfuncties maken veel mensen zich zorgen over de leefbaarheid, diversiteit en vereenzaming in de dorpen. Voor sommige mensen is de afstand dan te groot om naar de dichtstbijzijnde ontmoetingsfunctie te reizen.
- **Verenigingen:** als verenigingen hun clubgebouw verliezen, kan het bestaansrecht van de vereniging in gevaar komen.
- **Bruisplek:** De inwoners staan er voor open om de Bruisplek te combineren met zowel de Miente als de Kampus, dit stimuleert juist de ontmoeting met cultuur. De Bruisplek wordt gezien als belangrijke ontmoetingsplaats voor verschillende leeftijden.
- **Sport:** de inwoners maken zich in scenario's A, B, C zorgen over het aanbod van sportfaciliteiten en de vitaliteit in de dorpen.

NB: Veel van wat inwoners inbrachten, gaat niet over de stenen, maar over activiteiten, vrijwilligerswerk en verenigingsleven. In hoofdstuk 5 zetten we dit apart op een rij, omdat accommodaties niet zonder activiteiten en vrijwilligers kunnen en andersom.

3.3 Opbrengst inwonersonderzoek

Enquete volwassenen

We hielden een enquête onder inwoners. Hieraan deden 1167 inwoners mee.

- Inwoners vinden over het algemeen dat binnen 5 kilometer van hun dorp de volgende voorzieningen moeten zijn:
  - een dorpshuis 85%
  - een plek waar altijd iemand is waar je terecht kunt met een vraag of voor een praatje 82%
  - een sportpark/vereniging/kantine 71%
  - een ontmoetingsplek voor kinderen tot 10 jaar 64%
  - een ontmoetingsplek voor jongeren van 10 tot 16 jaar 65%
- Voor 65+ is een bibliotheek binnen 5 kilometer belangrijk, terwijl voor <35 een sportschool binnen 5 kilometer belangrijk is.
- 36% van de inwoners vindt dat een theater of bioscoop binnen 15 kilometer van hun dorp moet zijn, 52% van de inwoners vindt dat dit verder weg mag zijn. Los van de voorziening van een theater of bioscoop vindt 92% dat een filmavond wel binnen 15 kilometer van hun dorp georganiseerd moet worden. Voor cabaret en toneel is dit 77%.
- Sportplekken (kantine, kleedruimtes) worden relatief frequent bezocht. Bijvoorbeeld 55% van de inwoners van Haulerwijk komt één keer per jaar of vaker in de voetbalkantine.
- Dorpshuizen worden relatief frequent bezocht, vooral door mensen ouder dan 50. Bijvoorbeeld de dorpshuizen in Elsloo, Oldeberkoop en Makkinga worden door 34% van de inwoners elke week bezocht.
- Met name inwoners 18-35 missen in sommige dorpen een horeca-achtige plek waar je kunt afspreken en/of een sportschool.

Dit is in lijn met eerdere onderzoeken (bv burgerpeiling 2022).

Uitkomsten specifiek over zwembaden

- ☐ 11% van de inwoners komt vaak in zwembad de Boekhorst (elke maand, elke week of elke dag). Dit zijn vooral inwoners uit Langedijke, Oosterwolde, Ravenswoud en Fochteloo. 79% van de inwoners komt er nooit of minder dan 1 keer per jaar.
- ☐ 22% komt enkele keren per jaar of vaker in Bosbad Appelscha. Voor Haulewelle in Haulerwijk is dit 20%.
- ☐ De meeste mensen (43%) vinden dat een zwembad maximaal 15 kilometer van hun dorp mag zijn. 21% vindt dat dit verder weg mag zijn dan 15 kilometer of vindt een zwembad niet belangrijk. 37% vindt dat een zwembad op minder dan 5 kilometer moet zijn.
- ☐ Uit de enquete onder jongeren (zie paragraaf 3.3) blijkt dat zij vaker in de zwembaden komen dan volwassenen. Van de bevraagde jongeren (N=66) komt 64% vaker dan 1 keer per jaar in het zwembad in Appelscha, 62% in Haulerwijk en 67% in Oosterwolde.

		Ooststellingwerf totaal %	Jongeren %
Bosbad Appelscha	Nooit of < 1 keer per jaar	78	36
	Enkele keren per jaar	18	23
	Elke maand/week/dag	4	41
Haulewelle Haulerwijk	Nooit of < 1 keer per jaar	81	38
	Enkele keren per jaar	13	23
	Elke maand/week/dag	7	39
Overdekt zwembad de Boekhorst Oosterwolde	Nooit of < 1 keer per jaar	79	33
	Enkele keren per jaar	11	34
	Elke maand/week/dag	11	33

Uitkomsten onderzoek jongeren (2019 en 2024)

In 2019 deden we uitgebreid onderzoek naar de behoefte van jongeren (middelbare school scholieren en MBO studenten) over het onderwerp ‘ontmoetingsplekken’.
In juli 2024 is nogmaals een enquete gehouden onder jongeren, specifiek over accommodatiebeleid. Hierop voortbordurend vond daarnaast een pop up jongerenraad plaats over dit onderwerp.

Belangrijkste uitkomsten:

- Jongeren vinden vooral dat er te weinig te doen is. En de activiteiten die er zijn, zijn niet altijd aansprekend en/of voldoende.
- Jongeren geven zelf aan dat activiteiten door ‘volwassenen’ georganiseerd hen meestal niet aanspreken en dat ze best zelf willen organiseren maar dat hier wel hulp bij nodig is (begeleiding, geld).
- Jongeren vinden het belangrijk dat de activiteiten zijn afgestemd op hun leeftijd (dus niet 12 en 18-jarigen bij elkaar).
- De meeste behoefte hebben jongeren aan evenementen zoals een dorpsfeest, paasvuur of tentfeest (71%).
- Jongeren hebben behoefte aan plekken (anders dan bij iemand thuis) waar ze samen kunnen komen met hun vrienden (46%). Twee derde van de jongeren (67%) vindt dat er te weinig plekken in de buurt zijn waar ze kunnen samenkomen met vrienden. Hier zouden ze graag meer van zien in hun dorp (54%) of maximaal 15 kilometer daar vandaan (23%).
- Jongeren hebben behoefte aan een bioscoop of filmavond (43%). Er zijn daar in hun omgeving te weinig mogelijkheden voor, zeggen veel jongeren (91%). Het hoeft niet in hun dorp, zegt 26% van de jongeren, maar ook niet te ver (meer dan 15 kilometer) weg.
- Jongeren hebben relatief weinig behoefte aan bewegen of sporten in groepsverband (18%) terwijl 40% vindt dat daar wel behoorlijk veel mogelijkheden voor zijn in hun dorp. Dit geldt ook voor een jongerensoos (9% behoefte, 16% vindt dat er mogelijkheden voor zijn in hun dorp). Vraag en aanbod lijken daar dus niet goed aan te sluiten.

Het debat dat in mei 2024 plaatsvond op het Stellingwerfcollege met jongeren bevestigt deze uitkomsten.

De resultaten van bovenstaande onderzoeken zijn te vinden op
www.ooststellingwerf.nl/accommodatiebeleid

4. VOORKEURSSCENARIO COLLEGE

Het voorgaande leidt tot het voorstel van het college om te kiezen voor een voorkeursscenario, gebaseerd op scenario B (Efficiënt & samen) en scenario D (Optimale leefomgeving). Dit is in lijn met de mening van inwoners (zie hoofdstuk 3) en sluit ook aan bij de eerste reacties vanuit de raad tijdens de themabijeenkomst accommodatiebeleid waarin we de grove scenario's schetsten.

Met het voorkeursscenario kiezen we voor een sterke basis aan accommodaties in de dorpen. We steunen de dorpshuizen en sportaccommodaties in alle dorpen en investeren in onze schoolgebouwen. Ook in de kleine dorpen. Dit vinden we belangrijk omdat het welzijn van onze inwoners voor een belangrijk deel wordt bepaald door elkaar kennen, ontmoetingen en samen activiteiten ondernemen, leren en bewegen. Verenigingen, actieve inwoners, maatschappelijke organisaties, vrijwilligers en mantelzorgers zijn hiervoor onmisbaar. En accommodaties (inclusief de scholen) zijn daarbij een essentiële ondersteuning. Het voorkeursscenario brengt grote investeringen met zich mee, maar deze wegen op tegen de maatschappelijke waarde die we ermee creëren in de vorm van gemeenschapszin, leefbaarheid en daarmee samenhangend het welbevinden en (mentale) gezondheid van onze inwoners. Voor de kleinere dorpen kiezen we dus met name voor scenario D.

In de drie grotere dorpen, waar meer voorzieningen/accommodaties zijn, kiezen we daar waar het kan voor het efficiënter gebruiken van bestaande accommodaties (dubbelgebruik) en samenwerking tussen gebruikers van accommodaties (scenario B).

In paragraaf 4.1 vatten we het voorkeursscenario samen. In paragraaf 4.2 vertalen we dit in beslispunten, motiveren we ons voorstel en geven we aan welke alternatieven overwogen zijn. In paragraaf 4.3 leggen we het voorkeursscenario langs de 'meetlat' van de raad (hoe scoort het op financiën (betaalbaarheid), op leefbaarheid, op maatschappelijke doelen, op verduurzamingswinst, op toekomstbestendigheid (inspringen op trends) en op de benodigde ambtelijke capaciteit. In paragraaf 4.4 gaan we in op de aansluiting van het voorkeursscenario bij onze duurzaamheidsambities en in paragraaf 4.5 gaan we uitgebreider in op de financiële impact van het voorkeursscenario.

4.1 Het voorkeursscenario

Samenvatting voorkeursscenario

Hieronder vatten we het voorkeursscenario samen. In de paragraaf 4.2 lichten we elk onderwerp uitgebreider toe.

Zwembaden: Zwembad de Boekhorst in Oosterwolde (binnenbad) verduurzamen/renoveren. Voor Bosbad Appelscha vanaf 2027 een maximale jaarlijkse financiële bijdrage verstrekken van in totaal € 175.000 om het bad te exploiteren, verduurzamen, vernieuwen of te transformeren tot een natuurbad. Zwembad Haulewelle (buitenbad) in Haulerwijk blijven ondersteunen.

Schoolgebouwen en gymvoorzieningen: De scholen in Makkinga, Oldeberkoop, Waskemeer (Liudger en Boekebeam) en Haulerwijk (MFA) verduurzamen. In Haule en Elsloo de school vernieuwen (in Elsloo ook het gymlokaal) en in Appelscha twee scholen vernieuwen en een gymlokaal+ bouwen (ipv het huidige gymlokaal en de huidige sporthal, locatie(s) hiervan nader bepalen). In Oosterwolde Kampingerhof verplaatsen naar De Kampus, de Akker en Buttinga vernieuwen en De Toekan (IKC Wolderwijs) en MFS Oosterwolde Zuid verduurzamen, waarbij het uitgangspunt is dat het schoolbestuur financieel bijdraagt aan de verduurzaming van de overcapaciteit op deze scholen.

Sporthallen: Sporthal Oldeberkoop en Sporthal Boekhorst in Oosterwolde verduurzamen. Sporthal Haulerwijk verduurzamen en financieel bijdragen aan verbinding sporthal en dorpshuis. De sporthal in Appelscha slopen na nieuwbouw van een gymlokaal+ (locatie nader te bepalen).

Sportkantines en kleedruimtes (tennis, voetbal etc): Verduurzaming ondersteunen via 1/3e regeling (1/3e gift, 1/3e lening, 1/3e zelfwerkzaamheid/fondsen). Dit met uitzondering van clubgebouw van de voormalige vv Griffioen. In Elsloo de huidige kleed- en bergruimte vervangen in combinatie met het nieuwe gymlokaal bij de school (dubbelgebruik).

Dorpshuizen. Bijdragen aan verduurzamingsmaatregelen in de dorpshuizen in Elsloo, Makkinga, Ravenswoud en Oldeberkoop in verband met IMF-subsidie. Voor toekomstige investeringen in dorpshuizen een 1/3^{e} regeling opstellen. In Elsloo de huidige sportkantine en bestuurskamer in ’t Proathuus vervangen door nieuwbouw aan het dorpshuis via 1/3e regeling. Nieuwbouw van een buurthuiskamer in Nijeberkoop en in Haule onderzoek naar de optimale oplossing voor het dorpshuis (los van school maar met een gymnastieklokaal of juist een combinatie van school, dorpshuis en sportfunctie waarbij zij ruimtes delen). Jaarlijks financiële bijdrage voor realiseren dorpshuisfunctie in Appelscha (huren en/of geschikt maken bestaande ruimtes of integreren dorpshuisfunctie in nieuw te bouwen school/scholen).

Cultuur & Bruisplek – dorpshuis Oosterwolde: Verduurzamen van de Molen en het Museum Makkinga, verduurzaming Nobilis Fochteloo faciliteren. Nieuwbouw de Miente (combinatie dorpshuis en Bruisplek).

Per saldo

Bij realisatie van dit voorkeursscenario verdwijnt er per saldo een aantal gebouwen en komen er op andere plekken ook extra meters bij.
De volgende accommodaties / vierkante meters verdwijnen:

- Gymlokaal en dorpshuis Donkerbroek (dit was al eerder besloten)
- Gymzaal Appelscha (scholen gaan gebruik maken van nieuw gymlokaal+)
- Sporthal Appelscha
- SBO Kampingerhof
- Minder m2 bij dorpshuis Nijeberkoop (dat we vernieuwen)
- Kleed- en bergruimte Elsloo (combineren met naar nieuw te bouwen gymlokaal bij de school)
- Praothuus Elsloo (in plaats daarvan vergroten dorpshuis)

- Minder normatieve overcapaciteit bij scholen die we vernieuwen namelijk Elsloo, Haule, obs Buttinga, bbs de Akker in Oosterwolde en bbs de Mandebrink in Appelscha.
- We maximaliseren onze bijdrage aan Bosbad Appelscha.

Extra's:
- Bruisplek in combinatie met Miente (vergroting)
- DoarpsSintrum Donkerbroek (dit was al eerder besloten)
- Obs de Riemsloot heeft normatieve ondercapaciteit; dus bij nieuwbouw wordt die iets groter.
- Uitbreiding sporthal Haulerwijk in verband met fitness en verbinding met dorpshuis herstellen.
- Beperkte vergroting dorpshuis Elsloo zodat Proathuus kan vervallen.
- Beperkte vergroting kleedruimte gymlokaal Elsloo zodat separate kleed- en bergruimte Elsloo kan vervallen.

In bijlage 1 staat de lijst met accommodaties die onderdeel vormen van het voorkeursscenario.

4.2 Toelichting per groep accommodaties en alternatieven

4.2.1 Zwembaden

Voorstel college

1. Zwembad de Boekhorst in Oosterwolde verduurzamen/renoveren[1] in combinatie met de sporthal.
2. Voor Bosbad Appelscha stellen we vanaf 2027 een maximale jaarlijkse financiële bijdrage van in totaal € 175.000 beschikbaar om het bad te exploiteren, verduurzamen, vernieuwen of te transformeren tot een natuurbad[2]. De hoogte van onze financiële bijdrage is vergelijkbaar met onze investeringsbijdrage en onze jaarlijkse exploitatiebijdrage voor zwembad Haulewelle.
3. Zwembad Haulewelle in Haulerwijk blijven ondersteunen, verzoek verduurzaming honoreren (1/3e regeling) en verzoek extra subsidie van € 45.000 honoreren.

Financiële gevolgen[3]

Beslispunt	Investering	Kapitaallasten
1. Zwembad de Boekhorst in Oosterwolde verduurzamen/renoveren in combinatie met de sporthal.	3,5 mln	223K
2. Voor Bosbad Appelscha stellen we vanaf 2027 een maximale jaarlijkse financiële bijdrage van in totaal € 175.000 beschikbaar om het bad te exploiteren, verduurzamen, vernieuwen of te transformeren tot een natuurbad. De hoogte van onze financiële bijdrage is vergelijkbaar met onze investeringsbijdrage en onze jaarlijkse exploitatiebijdrage voor zwembad Haulewelle[4].	Maximale jaarlijkse bijdrage Bosbad Appelscha € 175K. Huidige bijdrage betreft een budgetsubsidie van € 98.000 (begroting 2025) en een vergoeding voor het planmatig onderhoud (fluctueert per jaar).	
3. Zwembad Haulewelle in Haulerwijk blijven ondersteunen, verzoek verduurzaming honoreren (1/3e regeling) en verzoek extra subsidie van € 45.000 honoreren[5].	73K	5K

[1] We gaan er vanuit dat renovatie/verduurzaming leidt tot een verlenging van de levensduur van het gebouw van minstens 20 jaar en aanzienlijk goedkoper is dan nieuwbouw. Dit laten we nog aanvullend onderzoeken.

[2] Mogelijk is transformatie naar een natuurbad interessant, omdat we verwachten dat dit goedkoper is. Het wordt niet verwarmd en er is veel minder techniek en energie nodig om het zwemwater schoon te houden en te verversen. Daarnaast is minder onderhoud nodig omdat de betonnen bak met tegelwerk waarin wordt gezwommen ontbreekt. Bovendien past een natuurbad uitstekend bij het streven naar duurzaamheid.

[3] Het gaat om ingeschatte bedragen. Werkelijke offertes vragen we op in de aanbestedingsfase.

[4] Het Bosbad is groter dan Haulewelle, dus we hebben het budget voor Bosbad naar rato verhoogd.

[5] Onderdeel van de ondersteuning van Haulerwijk is de structurele verhoging van de subsidie met € 45.000 per jaar vanwege hogere personeelskosten en een hogere bijdrage in het groot onderhoud. Zie raadsmededeling #1544. Deze subsidie aan Haulewelle valt buiten het budget accommodatiebeleid, zie paragraaf 4.5 Financiële aspecten.

Motivatie

Algemeen (punt 1 tm 3)

- Relatief weinig inwoners maken gebruik van de zwembaden[6]. Toch zijn het belangrijke voorzieningen voor de inwoners die er wél gebruik van maken.
- Bezoekersaantallen laten zien dat er jaarlijks zo'n 75.000 bezoekers[7] zijn bij zwembad de Boekhorst. Inschatting is dat dit vooral inwoners zijn van de gemeente Ooststellingwerf. De bezoekersaantallen van de buitenbaden zijn respectievelijk 50.000 (Bosbad Appelscha) en 20.000 (Haulerwijk). Inschatting is dat dit deels Ooststellingwervers zijn en deels toeristen en inwoners uit omliggende gemeenten.

Punt 1 Zwembad de Boekhorst in Oosterwolde verduurzamen/renoveren

- We willen dat inwoners in onze gemeente het hele jaar door kunnen zwemmen en dat kinderen zwemles kunnen krijgen.
- Het lijkt er nu op dat renovatie/verduurzaming leidt tot een verlenging van de levensduur van het gebouw van minstens 20 jaar en aanzienlijk goedkoper is dan nieuwbouw. Dit laten we nog aanvullend onderzoeken door een externe partij die gespecialiseerd is in zwembaden[8].

Punt 2 en 3 Buitenzwembaden

Met name de buitenbaden zijn belangrijk met het oog op recreatie en toerisme. Voor kinderen en jongeren zijn de buitenzwembaden in het zomerseizoen belangrijke ontmoetingsplekken.

Punt 2 Bosbad Appelscha

- We vinden het belangrijk om bij te blijven dragen aan het Bosbad, maar co-financiering door bijvoorbeeld recreatie-ondernemers is nodig om het haalbaar te maken. Gezien het toeristisch-recreatief belang van het bad achten we dit redelijk. De gemeente is bovendien geen eigenaar van het bad.
- De voorgestelde bijdrage voor Bosbad Appelscha met ingang van 2027 van jaarlijks € 175.000[9] kan worden gebruikt voor exploitatie, verduurzaming, vernieuwing of transformatie naar een natuurbad. Dit betekent dat we de huidige jaarlijkse budgetsubsidie van € 98.000[10] verhogen met € 77.000.
- We kiezen voor een bedrag dat vergelijkbaar is met het bedrag dat we beschikbaar stellen voor zwembad Haulewelle. Zowel qua investering in verduurzaming als in jaarlijkse exploitatie. Zo trekken we de buitenbaden gelijk en is het voor alle betrokkenen helder waar men vanuit de gemeente op kan rekenen.
- Dit kan betekenen dat het voortbestaan van het huidige Bosbad Appelscha in gevaar kan komen als er geen of te weinig co-financiering vanuit ondernemers of andere bronnen komt. Mogelijk kan transformatie naar een natuurbad interessant zijn (wellicht goedkoper), maar dit hebben we nog niet verkend omdat het specialistische kennis vraagt en het initiatief hiertoe ligt bij de betrokken partijen, als zij dit als interessante optie zien (stichting Bosbad Appelscha, Staatsbosbeheer (eigenaar grond), recreatie-ondernemers en evt andere betrokkenen).
- De Stichting Bosbad kan de jaarlijkse € 175.000 gebruiken voor exploitatie en om investeringen te doen. Zo kan zij bv geld lenen bij de gemeente en een gedeelte van de subsidie gebruiken om de jaarlijkse kapitaallasten aan de gemeente te betalen.
- Bovenstaande betekent dat we de huidige budgetovereenkomst tussen de gemeente en Stichting Bosbad na 2026 wijzigen in een subsidierelatie.

---

[6] Zie paragraaf 3.3 Opbrengst inwonersonderzoek.
[7] Dit zijn geen unieke bezoekers, maar alle bezoeken van inwoners bij elkaar opgeteld (bv iemand die elke week 1 keer zwemt telt voor 52 bezoekers).
[8] Zie paragraaf 4.5 Financiële aspecten ivm middelen voor dit onderzoek.
[9] Prijspeil 2025 exclusief indexering.
[10] De subsidie aan Stichting Bosbad Appelscha is in 2025 begroot op € 98.000. Dit is exclusief onderhoud; dat is elk jaar een ander bedrag op basis van het MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP).

- NB: Stichting Bosbad Appelscha heeft tot en met 2026 zelf een huur- en een exploitatieovereenkomst met Laco Ooststellingwerf BV. De gemeente heeft geen directe relatie met Laco voor het Bosbad.

Punt 3 Haulewelle
Voor Haulewelle geldt dat er slechts een relatief kleine investering nodig is om de laatste verduurzamingsslag te maken[11]. Daarnaast is een relatief beperkte gemeentelijke bijdrage nodig in de exploitatiekosten van dit bad, omdat men met vrijwilligers werkt. Daarom kiezen we ervoor om dit zwembad te blijven faciliteren.

Overwogen alternatieven / knoppen om aan te draaien

Alternatief 1. Géén overdekt zwembad in de gemeente (inwoners uitwijken naar Norg, Drachten of Assen). Dan sparen we de volledige renovatie van het zwembad in Oosterwolde uit en vervallen ook de exploitatielasten.
Ongewenst, we willen een binnenbad houden, met name voor onze eigen inwoners.

Alternatief 2. Nieuwbouw 25-meter bad in Oosterwolde (Boekhorst min.)
Totale investering voor Boekhorst wordt dan € 11,7 mln (kosten nieuw 25-meterbad), jaarlijkse kapitaallasten daarvan zijn 423K. We sparen de verduurzaming/renovatie van De Boekhorst uit. Wel houden we exploitatielasten.
We willen investering de beperkt houden. Verduurzaming/renovatie van de Boekhorst lijkt mogelijk en goedkoper (we laten dit nog nader onderzoeken[12]).

Alternatief 3. Appelscha luxe recreatief binnenbad toevoegen en binnenbad Boekhorst Oosterwolde afstoten.
Investering voor een dergelijk zwembad is circa € 50 mln[13]. De kapitaalslasten hiervan bedragen ongeveer € 1,8K. We sparen de verduurzaming/renovatie van De Boekhorst uit. Wel houden we exploitatielasten.
Deze optie maakt Appelscha extra aantrekkelijk voor recreanten/toeristen, maar niet genoeg om de investering 'goed te maken'. Bovendien zijn mensen bereid om voor een luxe recreatief bad / dagje uit te reizen naar bv Drachten. (zie bijlage 5).

Alternatief 4. Sporthal en zwembad Oosterwolde verplaatsen naar locatie SV Oosterwolde.
Hierdoor komt huidige locatie vrij voor woningbouw (eenmalig voordeel). *Dit betekent nieuwbouw van de sporthal en het zwembad. De kosten hiervoor zijn aanzienlijk. Daarnaast wordt de afstand van de scholen naar de sporthal hierdoor groter waardoor vervoer ingezet zou moeten worden voor gymonderwijs.*

Alternatief 5. Bosbad Appelscha (buitenbad) verduurzamen / vernieuwen.
Het bestaande bad verduurzamen of vernieuwen kost circa 3 mln[14] De kapitaallasten hiervan bedragen 133K.
We vinden het belangrijk om bij te blijven dragen, maar een dergelijke grotere investering vinden we niet verantwoord omdat het de financiële haalbaarheid van het totale accommodatiebeleid teveel onder druk zou zetten. De gemeente is geen eigenaar van het bad. En gezien het toeristisch-

[11] Zwembad Haulewelle in Haulerwijk is in 2018 verduurzaamd en daardoor Bijna Energie Neutraal (BENG). Er is nog wel een laatste verduurzamingsslag gewenst. Het juridisch eigendom ligt niet bij de gemeente, maar bij Stichting Haulewelle.
[12] Zie paragraaf 4.5 Financiële aspecten ivm middelen voor dit onderzoek.
[13] Gebaseerd op de kosten van het nieuwe zwembad in Drachten.
[14] Het gaat om ingeschatte bedragen. Werkelijke kosten zijn pas helder als we hiervoor uitgebreide offertes opvragen. Dit hebben we nog niet gedaan, omdat hier ook relatief aanzienlijke kosten mee zijn gemoeid.

recreatief belang van het bad vinden we het redelijk dat toeristisch-recreatieve ondernemers (meer) bijdragen.

Alternatief 6. Bosbad transformeren tot natuurbad.

Een natuurbad past uitstekend binnen het kader van duurzaamheid en is naar alle waarschijnlijkheid ook goedkoper. Het wordt niet verwarmd en er is veel minder techniek en energie nodig om het zwemwater schoon te houden en te verversen. Daarnaast is minder onderhoud nodig omdat de betonnen bak met tegelwerk waarin wordt gezwommen ontbreekt.
We hebben dit alternatief nog niet verkend omdat we van mening zijn dat het niet de gemeente is die het voortouw moet nemen om de (on)mogelijkheden van een natuurbad te verkennen, maar stichting Bosbad Appelscha in samenspraak met Staatsbosbeheer (eigenaar grond), recreatie-ondernemers en evt andere betrokkenen. Wij zijn immers geen eigenaar. Daarnaast vraagt een dergelijk onderzoek specialistische kennis van externen, die we daarvoor moeten betalen. We willen hier geen geld aan uitgeven zo lang de raad het voorkeursscenario niet heeft vastgesteld.

4.2.2 Schoolgebouwen en gymvoorzieningen[15]

Voorstel college

4. In Makkinga, Oldeberkoop en Waskemeer de scholen verduurzamen, in Haule de school vernieuwen en in Elsloo de school en het gymlokaal vernieuwen (vernieuwing scholen kleiner ivm huidige normatieve overcapaciteit).
5. In Haulerwijk MFA de Samensprong verduurzamen.
6. Het Liudger in Waskemeer verduurzamen.
7. In Appelscha nieuwbouw twee scholen en gymlokaal+. De locatie(s) hiervan bepalen we nader in samenspraak met betrokkenen en het dorp. Sporthal en bestaand gymlokaal niet verduurzamen en slopen na nieuwbouw gymlokaal+.
8. In Oosterwolde Kampingerhof verplaatsen naar De Kampus (waar normatieve overcapaciteit is).
9. Twee scholen in Oosterwolde (de Akker en Buttinga) vernieuwen (kleiner ivm huidige normatieve overcapaciteit).
10. Voor Oosterwolde het overleg met de schoolbesturen over de verduurzaming van De Toekan (IKC Wolderwijs) en MFS Oosterwolde Zuid opnieuw voeren met als uitgangspunt dat de schoolbesturen financieel bijdragen aan de verduurzaming van de normatieve overcapaciteit op deze scholen.

Financiële gevolgen[16]

Beslispunt	Investering	Kapitaallasten
4. In Makkinga, Oldeberkoop en Waskemeer de scholen verduurzamen, in Haule de school vernieuwen en in Elsloo de school en het gymlokaal vernieuwen (vernieuwing scholen kleiner ivm huidige normatieve overcapaciteit).	7,7 mln	303K
5. In Haulerwijk MFA de Samensprong verduurzamen.	1,6 mln	99K
6. Het Liudger in Waskemeer verduurzamen incl gymlokaal.	2,9 mln	174K
7. In Appelscha nieuwbouw twee scholen en gymlokaal+. De locatie(s) hiervan bepalen we nader in samenspraak met betrokkenen en het dorp. Sporthal en bestaand gymlokaal niet verduurzamen en slopen na nieuwbouw gymlokaal+.	9,6 mln	246K
8. In Oosterwolde Kampingerhof verplaatsen naar De Kampus (waar normatieve overcapaciteit is).	500K	31K
9. Twee scholen in Oosterwolde (de Akker en Buttinga) vernieuwen (kleiner ivm huidige normatieve overcapaciteit).	6,8 mln	159K
10. Voor Oosterwolde het overleg met de schoolbesturen over de verduurzaming van De Toekan (IKC Wolderwijs) en MFS Oosterwolde Zuid opnieuw voeren met als uitgangspunt dat de schoolbesturen financieel bijdragen aan de verduurzaming van de normatieve overcapaciteit op deze scholen[17].	2,15 mln	132K

[15] Benodigde capaciteit is berekend op basis van de geldende wet- en regelgeving waarbij rekening is gehouden met een toename van 770 woningen zoals in regioverband is overeengekomen met de provincie.
[16] Het gaat om ingeschatte bedragen. Werkelijke offertes vragen we op in de aanbestedingsfase.
[17] Dit betekent dat het schoolbestuur 0,28 mln moet bijdragen. Als ze dit niet doen, wordt onze kapitaallast 149K per jaar.

Motivatie

Punt 4. In Makkinga, Oldeberkoop en Waskemeer de scholen verduurzamen, in Haule de school vernieuwen en in Elsloo de school en het gymlokaal vernieuwen (vernieuwing scholen kleiner ivm huidige normatieve overcapaciteit).

- Behoud van de scholen in de kleinere dorpen is belangrijk met het oog op de leefbaarheid. Dit brengt echter met zich mee dat we in deze dorpen ook scholen met normatieve overcapaciteit gaan verduurzamen (bv in Waskemeer). Immers je kunt niet 2/3e van een gebouw verduurzamen als een school voor 1/3e leeg staat. We zien hiervoor geen acceptabele alternatieven omdat er in de betreffende dorpen maar één school is.
- De scholen in Haule en Elsloo zijn oud. Deze bouwen we nieuw. Dit geeft de mogelijkheid om toekomstgericht te bouwen (afgestemd op leerlingprognose[18]), dus aanwezige normatieve overcapaciteit in die scholen verdwijnt.

Punt 5. In Haulerwijk MFA de Samensprong verduurzamen.
Bij MFA de Samensprong in Haulerwijk is sprake van normatieve overcapaciteit, maar we kiezen ervoor het gehele gebouw te verduurzamen omdat we geen acceptabele alternatieven zien omdat er maar één school is. Het schoolgebouw is eigendom van de gemeente. Dit betekent dat de gemeente ook het voordeel heeft van de vermindering van stookkosten als gevolg van de verduurzaming. De school blijft huur betalen voor het gehele gebouw. Een gedeelte van de leegstand wordt verhuurd aan een kinderopvangorganisatie. Voor de resterende leegstand proberen we andere huurders te vinden.

Punt 6. Liudger in Waskemeer verduurzamen incl gymlokaal.
Op eigen initiatief heeft het schoolbestuur al stevig geïnvesteerd in het plaatsen van zonnepanelen en het aanpassen van de installaties. Het gebouw is echter nog niet los van het gas en daarvoor moeten dak, schil en vloeren worden aangepakt.

Punt 7. In Appelscha nieuwbouw twee scholen en gymlokaal+. De locatie(s) hiervan bepalen we nader in samenspraak met betrokkenen en het dorp. Sporthal en bestaand gymlokaal niet verduurzamen en slopen na nieuwbouw gymlokaal+.

- De Mandebrink komt in aanmerking voor (ver)nieuwbouw en De Riemsloot voor verduurzaming. Ook de gymzaal bij De Riemsloot komt in aanmerking voor verduurzaming. Daarnaast is er de sporthal, waar de Mandebrink gymt, die ook verduurzaamd moet worden. Zowel de gymzaal als de sporthal kennen een lage bezetting. Daarom biedt de situatie kansen om tot een efficiënter en samenhangend ‘pakket’ te komen voor scholen, gymonderwijs en de sporthal.
- Met de schoolbesturen zijn diverse locatie-opties besproken, die we hieronder noemen onder ‘Alternatieven’. We hebben hier echter nog geen keuze in kunnen en willen maken. Er is nader onderzoek nodig naar de financiële en ruimtelijke haalbaarheid van de diverse locaties. Dit willen we samen met de betrokkenen partijen en het dorp doen[19]. Hierbij betrekken we ook de gewenste dorpshuisfunctie (zie paragraaf 4.2.5).
- De verwachting is dat dit onderzoek niet vóór vaststelling van het accommodatiebeleid klaar is. Het is echter wel gewenst om in het accommodatiebeleid de gemeentelijke kaders vast te stellen voor de genoemde accommodaties in Appelscha, namelijk dat we twee scholen nieuw bouwen en een gymzaal+ en dat we daarnaast een jaarlijkse financiële bijdrage beschikbaar stellen voor een dorpshuisfunctie (zie 4.2.5) en niet investeren in verduurzaming van de bestaande gymzaal bij De Riemsloot en de sporthal. Beide gebouwen slopen we zodra de gymzaal+ gerealiseerd is. Tot die tijd kunnen zowel de gymzaal als de sporthal overigens gewoon worden gebruikt (ze zijn veilig, alleen niet verduurzaamd).

[18] Het aantal leerlingen was in 2023 75 in Makkinga, 133 in Oldeberkoop, 72 in Waskemeer, 54 Haule en 68 in Elsloo.
[19] Zie paragraaf 4.5 Financiële aspecten ivm middelen voor dit onderzoek.

- Daarnaast stellen we geld beschikbaar om genoemd locatie-onderzoek te laten doen, in samenspraak met de betrokken partijen en het dorp[20]. Zie paragraaf 4.5 Financiële aspecten.

Punt 8. In Oosterwolde Kampingerhof verplaatsen naar De Kampus (waar normatieve overcapaciteit is).
De normatieve overcapaciteit op de Kampus lossen we op door verplaatsing van SBO Kampingerhof naar de Kampus. Per saldo hebben we daardoor één schoolgebouw minder om nieuw te bouwen. Hoewel het schoolbestuur het voorstel suboptimaal vindt, kunnen zij wel instemmen met dit voorstel.

Punt 9. Twee scholen in Oosterwolde (de Akker en Buttinga) vernieuwen.
Voor de Akker en Buttinga geldt dat het oude schoolgebouwen zijn. Deze bouwen we nieuw. We bouwen deze scholen kleiner terug, zodat er geen normatieve overcapaciteit meer is.

Punt 10. Voor Oosterwolde het overleg met de schoolbesturen over de verduurzaming van De Toekan (IKC Wolderwijs) en MFS Oosterwolde Zuid opnieuw te voeren met als uitgangspunt dat de schoolbesturen financieel bijdragen aan de verduurzaming van de normatieve overcapaciteit op deze scholen.

- Na uitvoering van punt 8 en 9 blijft er normatieve overcapaciteit bestaan binnen de scholen in Oosterwolde. Omdat er in Oosterwolde meerdere scholen zijn, kunnen scholen ervoor kiezen om gebouwen te delen. Daarom is het voorstel dat we opnieuw met de schoolbesturen in gesprek gaan en stellen we de raad voor om ons hiervoor kaders mee te geven.
- Het kader dat de raad ons mee kan geven is dat we er van uit gaan dat de gemeente de investeringen op zich neemt voor de verduurzaming van de benodigde vierkante meters in deze scholen en dat de schoolbesturen de investeringen op zich nemen voor de te verduurzamen normatieve overcapaciteit.
- Overigens merken we hierbij op dat wij een wettelijke taak hebben om schoolgebouwen te verduurzamen. Het is niet de bevoegdheid van de gemeente om te besluiten over het sluiten of verplaatsen van scholen. De schoolbesturen gaan hier over. Maar we hebben wel de bevoegdheid om niet meer in ons vastgoed / scholen te investeren.

Overwogen alternatieven / knoppen om aan te draaien

Alternatief 1. School Haule verplaatsen naar Boekebeam Waskemeer
Alternatief kan zijn de school van Haule te verplaatsen naar de Boekebeam in Waskemeer (waar een relatief grote normatieve overcapaciteit is) en het dorpshuis Haule op de huidige plek te verduurzamen.

- Voordeel investeringen tov voorkeursscenario: € 1,7 mln[21]
- Voordeel kapitaallasten tov voorkeursscenario € 39 K

Het voordeel is dat we de leegstand in de Boekebeam opheffen (rendement verduurzaming Boekebeam groter). De locatie van de school in Haule is potentieel te benutten voor woningbouw.
We kiezen hier niet voor omdat het schoolbestuur niet akkoord is met deze oplossing. Daarnaast weegt de vermindering van de leefbaarheid in Haule door het verdwijnen van de school ons inziens niet op tegen de besparing in kapitaallasten (40K).

Alternatief 2. Appelscha
Voor Appelscha zijn diverse alternatieven / locaties onderzocht. We hebben hier echter nog geen keuze in kunnen en willen maken. Er is nader onderzoek nodig naar de financiële en ruimtelijke haalbaarheid van de diverse locaties. Dit willen we samen met de betrokkenen partijen en het dorp doen. Hierbij betrekken we ook de gewenste dorpshuisfunctie (zie paragraaf 4.2.5). De alternatieven die tot nu toe onderzocht zijn, zijn de volgende.

[20] Zie paragraaf 4.5 Financiële aspecten ivm middelen voor dit onderzoek.
[21] Er is nog geen rekening gehouden met de kosten van herhuisvesting van de school in de Boekebeam.

a) **Integraal vestigen van de twee scholen (elk in een eigen gebouw, ruggen tegen elkaar) in combinatie met een gymlokaal+ op de locatie van de sporthal (die we dan slopen)**. Er zal creatief gekeken moeten worden of en hoe dit ruimtelijk ingepast kan worden want de kavel van de sporthal (excl. de rackethal) is niet groot genoeg voor twee scholen, gymlokaal+ en speelplein. Er lijken echter wel mogelijkheden voor deze locatie, bijvoorbeeld:
   - Het toevoegen van (een deel van) de parkeerplaats (parkeren bij sportvelden).
   - Het toevoegen van een deel van een sportveld, door bijvoorbeeld een ander veld te voorzien van kunstgras, waardoor hier intensiever gebruik van kan worden gemaakt.
   - De kantine, was- en kleedruimte integraal bij de nieuwbouw betrekken (hele gebied integraal opnieuw inpassen).
   - Het toevoegen van de kavel van de rackethal en deze integreren in de planvorming (NB het vroegtijdig beëindigen van de overeenkomst met de uitbater is kostbaar en waarschijnlijk ook niet gewenst, maar het niet integraal meenemen van de accommodatie in het plan heeft ook gevolgen).

   Verdere aspecten die meespelen zijn:
   - Stedebouwkundige eisen. Hoe hoog mag er gebouwd worden, dit heeft grote gevolgen voor het inpassen van de functies op de locatie. Op basis van deze informatie wordt duidelijk wat de footprint zal worden.
   - Vrijspelen van kavels (als de huidige kavel van zowel de huidige school De Riemsloot als het naastgelegen gymlokaal wordt vrijgespeeld, kan deze worden toegevoegd aan de woningbouw opgave).

b) **Slopen van de sporthal (excl. rackethal) en De Mandebrink op deze locatie te vestigen in combinatie met een gymlokaal+** en mogelijk met de kantine, was- en kleedruimte van de verenigingen. De huidige De Mandebrink kan in stand worden gehouden tot oplevering van de nieuwe school waardoor er geen tijdelijke huisvesting nodig is. De huidige school kan daarna gesloopt worden en aan de woningopgave worden toegevoegd. De Riemsloot blijft op de huidige locatie (verduurzamen van het bestaande schoolgebouw en gymlokaal).

c) **Gezamenlijke nieuwbouw van de scholen op de locatie van de Riemsloot en sporthal vervangen door een gymlokaal+** op de locatie van de sporthal, waar het gymonderwijs voor beide scholen plaats zou moeten vinden omdat er met twee scholen geen plek meer is voor een gymlokaal. Nadeel hiervan is dat er dan leerlingenvervoer nodig is naar de sporthal.

d) **Nieuwbouw Mandebrink op de bestaande locatie en verduurzaming/vernieuwbouw Riemsloot op de bestaande locatie en het gymlokaal bij de Riemsloot vervangen door een gymlokaal+.** Slopen van de sporthal (excl. rackethal). In dit scenario missen we koppelkansen voor de twee scholen en de Mandebrink zou leerlingenvervoer nodig hebben naar het gymlokaal+ voor het gymonderwijs.

Alternatief 3. Scholen Oosterwolde beter benutten

We hebben gekeken of we de normatieve overcapaciteit van de basisscholen in Oosterwolde die in het voorkeursscenario blijft bestaan verder kunnen verminderen. We hebben bv gekeken naar andere mogelijkheden, bijvoorbeeld:

- De Akker naar De Kampus.
- Buttingaschool naar MFA Zuid.
- vervangende nieuwbouw voor Buttingaschool en Kampingerhof of Duisterhoutschool naar dit nieuwe gebouw op de huidige locatie van de Buttingaschool.

Dit is qua m2 passend te maken, maar qua kapitaallast voor de gemeente levert het nauwelijks voordeel op. Voordeel is wel dat de locaties van de Kampingerhof en De Akker vrij vallen voor iets anders (bv woningbouw). Dit is echter een eenmalig financieel voordeel.

4.2.3 Sporthallen

Voorstel college

11. De sporthal (MFA) in Oldeberkoop verduurzamen (1/3e regeling).
12. De sporthal in Oosterwolde renoveren/verduurzamen (100%).
13. De sporthal in Haulerwijk verduurzamen (100%) en verbinden met Dorpshuis De Enter (1/3e regeling).
14. De sporthal in Appelscha slopen na nieuwbouw van een gymlokaal+ (ipv het huidige gymlokaal en de huidige sporthal). De locatie van het gymlokaal+ bepalen we nader in samenspraak met betrokkenen en het dorp. Zie beslispunt 6 in paragraaf 4.2.2.

Financiële gevolgen[22]

Beslispunt	Investering	Kapitaallasten
11. De sporthal (MFA) in Oldeberkoop verduurzamen (laatste verduurzamingsslag via 1/3e regeling).	515K	36K
12. De sporthal in Oosterwolde renoveren/verduurzamen (100%).	2,9 mln	203K
13. De sporthal in Haulerwijk verduurzamen (100%) en verbinden met Dorpshuis De Enter (1/3e regeling).	2,4 mln	145K
14. De sporthal in Appelscha slopen[23] na nieuwbouw van een gymlokaal+ (ipv het huidige gymlokaal en de huidige sporthal). De locatie van het gymlokaal+ bepalen we nader in samenspraak met betrokkenen en het dorp.	Zie 4.2.2	

Motivatie

<u>Algemeen (punten 11 tm 14)</u>
De bezetting van sporthallen is laag (Oldeberkoop 13%, Oosterwolde 41%, Appelscha 19% en Haulerwijk 23%). Toch kiezen we ervoor om drie van de vier sporthallen te behouden. Ten eerste vinden inwoners het behouden van sporthallen zeer gewenst om een zo gedifferentieerd mogelijk sportaanbod te houden. Ten tweede zijn de sporthallen nodig voor het geven van gymnastiekonderwijs in Oosterwolde, Haulerwijk en Oldeberkoop. Bij het verdwijnen ervan moeten scholen (veel) verder reizen voor gymonderwijs en dat vinden we ongewenst. Ten derde zijn sporthallen belangrijk voor de leefbaarheid (verenigingsleven) en de gezondheid (dichtbij kunnen sporten).

<u>Punt 11. De sporthal (MFA) in Oldeberkoop verduurzamen (1/3e regeling).</u>
De sporthal in Oldeberkoop is een onderdeel van MFA de MeJander en is in eigendom van de Stichting die verantwoordelijk is voor het beheer en de exploitatie. De andere sporthallen zijn in eigendom van de gemeente. Daarom is het voorstel voor Oldeberkoop de 1/3e regeling toe te passen ipv 100% bekostigen. Het gaat hier om de laatste verduurzamingsslag die nodig is om van het gas af te gaan. Voor meer urgente verduurzamingsmaatregelen heeft het MFA een subsidie ontvangen van de provincie (IMF) en vragen ze ons om co-financiering (zie beslispunt 18 onder Dorpshuizen (paragraaf 4.2.5)).

[22] Het gaat om ingeschatte bedragen. Werkelijke offertes vragen we op in de aanbestedingsfase.
[23] De kosten voor sloop van de sporthal zijn nog niet meegenomen in het financiële plaatje.

Punt 12. De sporthal in Oosterwolde renoveren/verduurzamen (100%).
Verduurzamen/renovatie blijkt al met al de beste optie (nieuwbouw is aanzienlijk duurder en niet nodig).

Punt 13. De sporthal in Haulerwijk verduurzamen (100%) en verbinden met Dorpshuis De Enter (1/3e regeling).

- Verduurzamen/renovatie blijkt al met al de beste optie (nieuwbouw is aanzienlijk duurder en niet nodig).
- Tijdens de participatiesessies kwam duidelijk naar voren dat verenigingen en organisaties in Haulerwijk veel kansen zien als Dorpshuis De Enter wordt verbonden met de sporthal. Hierdoor kan de fitness worden verplaatst en kan de kantine van de sporthal weer in functie komen. Bekostiging kan plaatsvinden via de 1/3e regeling.

Punt 14. De sporthal in Appelscha slopen[24] na nieuwbouw van een gymlokaal+ (ipv het huidige gymlokaal en de huidige sporthal). De locatie van het gymlokaal+ bepalen we nader in samenspraak met betrokkenen en het dorp.

- De sporthallen hebben een lage bezetting en kosten relatief veel geld. Voor de andere drie sporthallen (Oldeberkoop, Haulerwijk, Oosterwolde) zien we geen reële mogelijkheden om minder geld uit te geven zonder aanzienlijk in te leveren op leefbaarheid en/of te tornen aan de afstand vanuit de scholen naar gymonderwijs. In Appelscha zien we hiertoe wel kansen. Daarom is het voorstel om een gymlokaal+ te bouwen en de sporthal te slopen.
- Een gymlokaal+ is qua investering goedkoper (1,7 mln en 62K kapitaallasten) dan verduurzaming van de sporthal (investering € 2,7 mln (178K kapitaallasten)). Ook in exploitatie scheelt het aanzienlijk in de kosten[25].
- Voor verenigingen is een gymlokaal+ voldoende om hun sport te beoefenen. Wedstrijden spelen is echter niet mogelijk, omdat er geen tribunes zijn. Trainen op wedstrijdniveau kan wel. Sommige sporten (bv zaalvoetbal) kunnen niet in een gymlokaal+, maar op dit moment zijn deze sporten er niet in Appelscha. Voor wedstrijden zullen verenigingen dus moeten uitwijken naar de sporthal in Oosterwolde, die daardoor een betere bezetting krijgt. Door de relatief kleine reisafstand tussen Oosterwolde en Appelscha vinden wij dit ongemak opwegen tegen de kostenbesparing.
- We gaan onderzoek doen naar de meest wenselijke locatie voor de gymlokaal+. Dit is onderdeel van het hiervoor aangekondigde onderzoek (zie paragraaf 4.2.2 beslispunt 6) naar de beste locatie(s) voor de scholen, het gymonderwijs, de nieuwe gymzaal+ en eventueel de dorpshuisfunctie (zie paragraaf 4.2.5 beslispunt 22).

Overwogen alternatieven / knoppen om aan te draaien

Alternatief 1. Sporthal Oldeberkoop niet verduurzamen

De sporthal in Oldeberkoop heeft de laagste bezetting van de vier sporthallen. *We kiezen er echter niet voor om deze sporthal af te stoten (niet te verduurzamen), want deze sporthal is het nieuwste gebouw en het is al relatief goed verduurzaamd. Bovendien gebeurt de exploitatie van het MFA Oldeberkoop door de Stichting de MeJander met inzet van vrijwilligers, hetgeen relatief goedkoop is.*

Alternatief 2. Sporthallen Oosterwolde en Haulerwijk niet verduurzamen

Sporthallen Oosterwolde en/of Haulerwijk afstoten (niet verduurzamen). *Dit is onrealistisch omdat deze sporthallen nodig zijn voor het gymnastiekonderwijs en het ongewenst is dat in deze dorpen geen zaalsporten meer kunnen plaatsvinden.*

[24] De kosten voor sloop van de sporthal zijn nog niet meegenomen in het financiële plaatje.
[25] In 2025 is de exploitatiebijdrage begroot op € 204.000.

Alternatief 3. Sporthal en zwembad Oosterwolde verplaatsen naar locatie SV Oosterwolde.

Hierdoor komt huidige locatie vrij voor woningbouw (eenmalig voordeel). *Dit betekent nieuwbouw van de sporthal en het zwembad. De kosten hiervoor zijn aanzienlijk. Daarnaast wordt de afstand van de scholen naar de sporthal hierdoor groter waardoor vervoer ingezet zou moeten worden voor gymonderwijs.*

Alternatief 4. Sporthal Appelscha renoveren

Dit alternatief betekent een investering van € 2,7 mln (178K kapitaallasten). *Dit is een veel grotere investering dan een gymlokaal+ (1,7 mln en 62K kapitaallasten). Als de sporthal blijft, houden we de (aanzienlijke) gemeentelijke bijdrage in de exploitatie*[26] *en de kosten voor onderhoud. Bovendien is daar dan geen plek voor de scholen. In paragraaf 4.2.2 (schoolgebouwen en gymvoorzieningen) staat een aantal opties waar de scholen dan gesitueerd kunnen worden.*

[26] In 2025 is de exploitatiebijdrage begroot op € 204.000.

4.2.4 Sportkantines en kleedruimtes

Voorstel college

15. De sportkantines en –kleedruimtes ondersteunen in verduurzaming via de 1/3e regeling (1/3e gift, 1/3e lening, 1/3e zelfwerkzaamheid/fondsen). Dit met uitzondering van het clubgebouw van de voormalige vv Griffioen. Aan de bijdrage voor verduurzaming van de tennisaccommodaties in Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk verbinden we de voorwaarde dat de verenigingen deze accommodaties overnemen.
16. Kleed- en bergruimte Elsloo combineren met nieuw te bouwen gymlokaal bij de school (100% bijdrage vanwege gymonderwijs).

Financiële gevolgen[27]

Beslispunt	Investering	Kapitaallasten
15. De sportkantines en –kleedruimtes ondersteunen in verduurzaming via de 1/3e regeling (1/3e gift, 1/3e lening, 1/3e zelfwerkzaamheid/fondsen). Met uitzondering van clubgebouw vrm vv Griffioen. Aan de bijdrage voor verduurzaming van de tennisaccommodaties in Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk verbinden we de voorwaarde dat de verenigingen deze accommodaties overnemen.	1,4 mln	95K
16. Kleed- en bergruimte Elsloo combineren met nieuw te bouwen gymlokaal bij de school (100% bijdrage vanwege gymonderwijs).	152K	4K

Motivatie

<u>Algemeen (beslispunten 15 en 16)</u>

- We willen er aan bijdragen dat de was- en kleedruimtes bij sportvoorzieningen in de dorpen kunnen blijven bestaan. Sporten draagt bij aan een gezonde leefstijl en verenigingen hebben ook een sociale functie.
- Het faciliteren van verduurzaming van sportkantines en kleedruimtes door middel van de 1/3e regeling vraagt een relatief beperkte financiële bijdrage van de gemeente ten opzichte van de maatschappelijke waarde die het oplevert. Kanttekening is dat sportverenigingen in staat moeten zijn om hun deel van de investering te bekostigen. De verenigingen moeten dit in een plan aannemelijk maken, dit is een voorwaarde voor toekenning.

<u>Beslispunt 15. De sportkantines en –kleedruimtes ondersteunen in verduurzaming via de 1/3e regeling (1/3e gift, 1/3e lening, 1/3e zelfwerkzaamheid/fondsen). Met uitzondering van clubgebouw voormalige vv Griffioen. Aan de bijdrage voor verduurzaming van de tennisaccommodaties in Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk verbinden we de voorwaarde dat de verenigingen deze accommodaties overnemen</u>

- De reden dat we voorstellen niet te investeren in het clubgebouw van voormalige vv Griffioen is de onzekerheid of de korfbalvereniging kv DIO de lasten kan dragen van de accommodatie. We verhuren het clubgebouw tot medio 2026 aan hen met de insteek dat we het gebouw na die datum aan hen overdragen. Dit onder de voorwaarde dat zij het financieel kunnen dragen. Blijkt die niet het geval te zijn, dan ontstaat een nieuwe situatie. Daarom is het in de tussentijd niet logisch om te investeren in het gebouw. Bovendien zijn ontwikkelingen gaande om de korfbalverenigingen in de gemeente te centreren.

[27] Het gaat om ingeschatte bedragen. Werkelijke offertes vragen we op in de aanbestedingsfase.

- De reden dat we voorstellen om bij de tennisaccommodaties als voorwaarde te stellen dat zij juridisch eigenaar worden is dat we deze accommodaties op gelijke lijn willen krijgen met de andere sportaccommodaties, die allemaal juridisch eigendom zijn van de vereniging. De gemeente krijgt bij overdracht van het juridisch eigendom wel een economisch claimrecht[28].

Beslispunt 16. Kleed- en bergruimte Elsloo verplaatsen naar nieuw te bouwen gymlokaal bij de school.
In Elsloo maken we met het oog op de betaalbaarheid en het vergemakkelijken van beheer een combinatie tussen de kleed- en bergruimte van de sport en het nieuw te bouwen gymlokaal bij de school. Daardoor vervalt de kleed- en bergruimte van de sport.

Overwogen alternatieven / knoppen om aan te draaien

Alternatief 1. Samenvoegen sportaccommodaties in één dorp
We hebben gekeken of er mogelijkheden zijn om bijvoorbeeld kleedaccommodaties van voetbal, korfbal en tennis in één dorp samen te voegen. Deze alternatieven hebben relatief weinig impact op de totale investering en kapitaallasten, waardoor we daar niet voor kiezen. De verenigingen hechten aan hun eigen clubgebouw.

Alternatief 2. Clubgebouw voormalige vv Griffioen verduurzamen via 1/3 regeling.
We kunnen ervoor kiezen om het clubgebouw wél te verduurzamen. De investering hiervoor is 289K en de kapitaallasten 20K. *We kiezen hier niet voor, omdat het onzeker is of de korfbalvereniging de lasten kan dragen van de accommodatie. Er ligt een afspraak dat ze een aantal jaren de tijd hebben om hier naar toe te groeien. Daarom is het in de tussentijd niet logisch om te investeren in het gebouw.*

[28] Economisch claimrecht betekent dat een gebouw op het moment dat een vereniging besluit het niet meer te gebruiken ‘om niet’ terugvalt aan de gemeente.

4.2.5 Dorpshuizen

Voorstel college

17. Bijdragen van respectievelijk € 50.000, € 45.000, € 39.000 aan de verduurzaming van de dorpshuizen in Elsloo, Makkinga en Ravenswoud, vooruitlopend op een 1/3e regeling. Zie ook paragraaf 4.5 Financiële aspecten.
18. Een bijdrage van € 130.000 en een renteloze lening van € 130.000 voor de verduurzaming van het MFA Oldeberkoop, vooruitlopend op een 1/3e regeling. Zie ook paragraaf 4.5 Financiële aspecten.
19. Voor toekomstige investeringen in dorpshuizen een 1/3e regeling op te stellen (1/3e gift, 1/3e lening, 1/3e zelfwerkzaamheid/fondsen).
20. In Elsloo de huidige sportkantine en bestuurskamer in 't Proathuus vervangen door aanbouw aan het dorpshuis, bekostiging via de 1/3e regeling.
21. Nieuwbouw van een buurthuiskamer[29] in Nijeberkoop (100%) en onderzoek naar de optimale oplossing voor dorpshuis Haule (los van school maar met een gymnastieklokaal of juist een combinatie van school, dorpshuis en sportfunctie waarbij zij ruimtes delen). In afwachting daarvan geld opnemen voor vervangende nieuwbouw van dorpshuis en school.
22. Een maximale jaarlijkse bijdrage van € 25.000 voor realiseren dorpshuisfunctie Appelscha 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 gymzaal+.

Zie ook paragraaf 4.2.6 voor dorpshuis de Miente in Oosterwolde (combinatie Bruisplek).

NB in Oosterwolde komen drie buurthuiskamers[30], maar deze bekostigen we niet vanuit het accommodatiebeleid dus laten we hier buiten beschouwing[31].

Financiële gevolgen[32]

Beslispunt	Investering	Kapitaallasten
17. Bijdragen van respectievelijk € 50.000, € 45.000, € 39.000 aan de verduurzaming van de dorpshuizen in Elsloo, Makkinga en Ravenswoud, vooruitlopend op een 1/3e regeling.	€ 134.000	In één keer afschrijven, dekking budget accommodatiebeleid 2024, zie 4.5.
18. Een bijdrage van € 130.000 en een renteloze lening van € 130.000 voor de verduurzaming van het MFA Oldeberkoop, vooruitlopend op een 1/3e regeling.	€ 130.000	In één keer afschrijven, dekking algemene middelen, zie 4.5.
19. Voor toekomstige investeringen in dorpshuizen een 1/3e regeling op te stellen (1/3e gift, 1/3e lening, 1/3e zelfwerkzaamheid/fondsen).	2,2 mln	153K
20. In Elsloo de huidige sportkantine en bestuurskamer in 't Proathuus vervangen door aanbouw aan het dorpshuis, bekostiging via de 1/3e regeling.	107K	7K

[29] Een buurthuiskamer is kleiner dan een dorpshuis en is een ontmoetingsruimte van en voor de buurt waar ruimte is voor ongeveer 20 mensen.
[30] Het gaat om een buurthuiskamer in Stellinghaven (Sawono-buurt), in het nieuwe Rikkingahof (Oosterwolde-Noord) (tijdelijk Kv DIO clubgebouw) en het Ketelhuis in het Haerenkwartier. Een buurthuiskamer is kleiner dan een dorpshuis en is een ontmoetingsruimte van en voor de buurt waar ruimte is voor ongeveer 20 mensen.
[31] Zie paragraaf 4.5 financiële aspecten.
[32] Het gaat om ingeschatte bedragen. Werkelijke offertes vragen we op na vaststelling van het voorkeursscenario.

21. Nieuwbouw van een buurthuiskamer[33] in Nijeberkoop (100%) en onderzoek[34] naar de optimale oplossing voor het vernieuwen van het dorpshuis (los van school maar met een gymnastieklokaal of juist een combinatie van school, dorpshuis en sportfunctie waarbij zij ruimtes delen). In afwachting daarvan geld opnemen voor vervangende nieuwbouw van dorpshuis en school.	1,85 mln[35]	83K
22. Een maximale jaarlijkse bijdrage van € 25.000 voor realiseren dorpshuisfunctie Appelscha 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 gymzaal+.	nvt	nvt

Motivatie

Algemeen (punt 17 tm 22)

- Inwoners hechten veel waarde aan dorpshuizen. Dorpshuizen worden door veel inwoners relatief frequent bezocht. Inwoners tussen 18 en 35 jaar bezoeken de dorpshuizen minder.
- Veel inwoners vinden dat een dorpshuis binnen 5 kilometer van het dorp moet zijn.
- Met name door vergrijzing zijn ontmoetingspunten in de buurt steeds belangrijker.
- Het faciliteren van verduurzaming van dorpshuizen door middel van de 1/3e regeling vraagt een relatief beperkte financiële bijdrage van de gemeente ten opzichte van de maatschappelijke waarde die het oplevert. Kanttekening is dat dorpshuizen in staat moeten zijn om hun deel van de investering te bekostigen. De verenigingen moeten dit in een plan aannemelijk maken, dit is een voorwaarde voor toekenning.

Punt 17, 18 en 19. Bijdragen dorpshuizen en 1/3e regeling

- Er zijn zeven dorpshuizen (Haule, Langedijke, Waskemeer, Ravenswoud, Elsloo, Makkinga en Oldeberkoop) die geld van de provincie (IMF) hebben gekregen voor verduurzaming. Dit geld moet vóór eind 2026 worden besteed.
- De dorpshuizen in Langedijke en Waskemeer hebben naast de IMF subsidie geen aanvullende bijdrage van de gemeente nodig.
- De dorpshuizen in Elsloo, Makkinga en Ravenswoud vragen (via SODO[36]) een bijdrage van de gemeente van respectievelijk € 50.000, € 45.000 en € 39.000. We stellen voor deze te verstrekken. Als we dat niet doen of uitstellen tot we een 1/3e regeling hebben, lopen de dorpshuizen risico dat ze de verduurzamingsmaatregelen niet op tijd kunnen uitvoeren en het IMF-geld mis lopen.
- Oldeberkoop vraagt een bijdrage van € 130.000 uit een 1/3e regeling (€ 130.000 subsidie, € 130.000 lening en rest fondsen/zelfwerkzaamheid). Er is echter nog geen 1/3e regeling voor dorpshuizen. Daarom stellen we voor om ook hier vooruitlopend daarop een bedrag van € 130.000 beschikbaar te stellen. Zo kunnen zij starten en het geld van het IMF op tijd benutten. De rest van hun aanvraag gaat over de laatste verduurzamingsslag voor het MFA (van het gas af gaan) en beoordelen we dan te zijner tijd in het kader van de nieuwe 1/3 regeling (zie beslispunt 11 in paragraaf 4.2.3 Sporthallen).

[33] Een buurthuiskamer is kleiner dan een dorpshuis en is een ontmoetingsruimte van en voor de buurt waar ruimte is voor ongeveer 20 mensen.
[34] Zie paragraaf 4.5 Financiële aspecten ivm middelen voor dit onderzoek.
[35] De investering in Haule is aanzienlijk hoger dan in Nijeberkoop, omdat in Haule ook een gymzaal / gemeenschapsruimte nodig is, die gedeeld wordt met de school. Mede om die reden ligt 100% bekostiging van deze ruimte voor de hand (wettelijke taak). In Nijeberkoop krijgt het nieuwe gebouw alleen de functie van buurthuiskamer.
[36] Stichting Overkoepeling Dorpshuizen Ooststellingwerf.

- In het voorkeursscenario zijn bovenstaande bijdragen meegenomen. Conform onze financiële verordening moeten we deze afschrijven in lijn met de looptijd van de onderliggende investeringen. Maar omdat het om relatief lage bedragen gaat, stellen we voor ze in één keer af te schrijven en ten laste te brengen van het budget 2024, met uitzondering van de € 130.000 voor Oldeberkoop, die brengen we ten laste van de algemene middelen. Zie paragraaf 4.5 Financiële aspecten.
- In Haule nemen we geld op om het dorpshuis te vernieuwen (zie punt 21). Dit betekent dat er geen bijdrage nodig is voor verduurzaming[37]. We onderzoeken nog wat de optimale oplossing is voor het dorpshuis (los van school/gymzaal of juist een combinatie van school, gymlokaal en dorpshuis waarbij zij ruimtes delen, zie beslispunt 21).

Punt 20. In Elsloo de huidige sportkantine en bestuurskamer in 't Proathuus vervangen door aanbouw aan het dorpshuis, bekostiging via de 1/3e regeling.

- In Elsloo staan dicht bij elkaar vier gebouwen; een dorpshuis, een school met gymlokaal, kleedruimte voor de sport en een gebouw dat dient als sportkantine en bestuurskamer voor de sport ('t Proathuus). Dit laatste gebouw is niet te verduurzamen. En het dorp wil het gebouw graag kwijt. Dat kan als er aanpassingen plaatsvinden aan het dorpshuis, zodat daar een vergaderruimte ontstaat. Het scheelt een gebouw en sluit aan bij ons streven om dubbelgebruik te stimuleren daar waar het kan.
- Bekostiging via de 1/3^{e} regeling is logisch omdat het niet ons gebouw is.

Punt 21. Nieuwbouw van een buurthuiskamer[38] in Nijeberkoop (100%) en onderzoek naar de optimale oplossing voor het vernieuwen van het dorpshuis (los van school maar met een gymnastieklokaal of juist een combinatie van school, dorpshuis en sportfunctie waarbij zij ruimtes delen). In afwachting daarvan geld opnemen voor vervangende nieuwbouw van dorpshuis en school.

- In Nijeberkoop bestaat een dorpskantine, maar deze is aan vernieuwing toe. Het huidige gebouw kan niet worden verduurzaamd. Met het oog op de leefbaarheid vinden we het belangrijk dat het dorp een buurthuiskamer behoudt. Helemaal omdat er geen school meer is in het dorp, waardoor een andere logische ontmoetingsplek ontbreekt.
- In Haule gaan we de school vernieuwen. Het dorpshuis staat hier vlak naast en moet worden verduurzaamd. Bovendien vindt het gymonderwijs plaats in de zaal van het dorpshuis. Daarom stellen we voor onderzoek te doen naar de optimale oplossing voor dorpshuis Haule (los van school maar met een gymnastieklokaal of juist een combinatie van school, dorpshuis en sportfunctie waarbij zij ruimtes delen)[39].
- Doordat het dorpshuis Haule qua installaties et cetera verbonden is aan de school en de gymvoorziening/gemeenschapsruimte in het dorpshuis een dubbelfunctie heeft, is het lastig het dorpshuis te verduurzamen en de school te vernieuwen.
- We vinden een bijdrage van 100% voor de nieuwbouw van de buurthuiskamer in Nijeberkoop en eventuele nieuwbouw van het dorpshuis in Haule legitiem, omdat er in beide dorpen geen andere ruimtes zijn die geschikt zijn voor dubbelgebruik. Er zal dus iets nieuws gebouwd moeten worden en we kunnen niet van deze dorpen verwachten dat zij hiervoor grotendeels zelf geld bij elkaar brengen. De exploitatiekosten zijn in beide gevallen wel voor rekening van het dorp.

[37] In de aanvraag van SODO is een bijdrage van € 50.000 gevraagd voor verduurzaming van dorpshuis Haule.
[38] Een buurthuiskamer is kleiner dan een dorpshuis en is een ontmoetingsruimte van en voor de buurt waar ruimte is voor ongeveer 20 mensen.
[39] Op 12 december 2023 (ingekomen stukken #1461) heeft een initiatiefgroep mede namens dorpshuis De Mande en de Hauler sportverenigingen het college en de raad schriftelijk verzocht om krediet beschikbaar te stellen om een haalbaarheidsstudie uit te laten voeren naar de herbouw van het dorpshuis met dezelfde faciliteiten voor de sport, zoals nu ook het geval is.

Punt 22. Een maximale jaarlijkse bijdrage van € 25.000 voor realiseren dorpshuisfunctie Appelscha 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 gymzaal+.

- Inwoners van Appelscha missen een dorpshuis van enige omvang. Ze zijn blij met buurthuiskamer De Den, maar die is te klein voor grotere groepen. Wij stellen voor dat we De Den blijven we ondersteunen (bestaande jaarlijkse subsidie) en samen met het dorp Appelscha gaan kijken hoe en waar de dorpshuisfunctie gerealiseerd kan worden. We stellen voor om dit mee te nemen in het locatie-onderzoek dat we samen met de scholen, andere betrokkenen en het dorp willen gaan doen in verband met de scholen en het gymlokaal+/de sporthal (zie paragraaf 4.2.2 Scholen en gymvoorzieningen beslispunt 7).
- Voor kleinere groepen kan De Den de dorpshuisfunctie vervullen en voor grotere groepen zijn er veel andere ruimtes te benutten (dubbelgebruik). Denk aan de Schutse, Duinezathe en/of ruimtes bij de horeca. Ook het dorpshuis in Ravenswoud (afstand 3 km) kan worden gebruikt. Mogelijk wil het dorp de dorpshuisfunctie integreren in de nieuw te bouwen scholen en/of gymzaal+.
- We willen het dorp faciliteren om de dorpshuisfunctie in te vullen (los van de exacte oplossing). We stellen voor om dit te doen door een maximaal jaarlijks bedrag van € 25.000 beschikbaar stellen voor de dorpshuisfunctie Appelscha. De onderbouwing voor dit bedrag is als volgt. Een nieuw dorpshuis kost ongeveer € 1,6 miljoen (kapitaallasten € 72K)[40]. Met een jaarlijkse bijdrage van € 25.000 zitten we ongeveer op 35% van het bedrag dat een nieuw dorpshuis zou kosten (1/3^{e}).

Overwogen alternatieven / knoppen om aan te draaien

Alternatief 1. Niet vooruit lopen op de 1/3^{e} regeling die we gaan maken voor oa de dorpshuizen.

In dit geval laten we de aanvraag van SODO voor verduurzaming van de dorpshuizen liggen totdat er een 1/3^{e} regeling is. Dit geldt ook voor de aanvraag van Oldeberkoop.
Dit is ongewenst omdat genoemde accommodaties geld kregen van de provincie voor verduurzaming. Er is echter co-financiering nodig om te kunnen starten. En de provincie eist dat de verduurzamingsmaatregelen vóór eind 2026 zijn afgerond. Als wij wachten met besluitvorming wordt de planning voor de dorpshuizen erg krap en lopen ze het risico het provinciale geld mis te lopen.

Alternatief 2. Geen bijdrage voor dorpshuizen in Nijeberkoop en Haule.

Het zijn kleine dorpen. We kunnen ervoor kiezen niet meer te investeren in de dorpshuizen. Inwoners kunnen gebruik maken van de dorpshuizen in omliggende dorpen.
Voor Nijeberkoop en Haule samen scheelt dit € 1,85 miljoen (kapitaallasten 83K), uitgaande van nieuwbouw van beide. Uitgaande van Nijeberkoop nieuw bouwen en Haule verduurzamen scheelt het 1,1 miljoen (kapitaallasten 38K). Voor Haule geldt overigens dat de school ook een gymzaal nodig heeft en de gemeenschapsruimte van het dorpshuis daarvoor wordt benut. Niet meer investeren in het dorpshuis betekent dus dat je dan een gymzaal moet bouwen, tenzij we accepteren dat de school voor gymonderwijs gaat reizen.
Hier kiezen we niet voor want het verlies aan leefbaarheid van het dorp weegt ons inziens niet op tegen het financiële voordeel.

Alternatief 3. Bekostigen nieuwe dorpshuizen via 1/3e regeling ipv 100%.

Als we de dorpshuizen via de 1/3^{e} regeling bekostigen, betekent dit dat de dorpen 1/3^{e} van het nieuwbouwbedrag zelf bij elkaar moeten brengen en 1/3^{e} via een lening krijgen, die zij terug moeten betalen.
Inschatting is dat dit te veel vraagt van de dorpen en dus niet realistisch is. De dorpen hebben al veel moeite om de exploitatie van de dorpshuizen rond te krijgen. Het terugbetalen van een lening

[40] Dit is los van de eventuele aankoopkosten van een locatie.

zou dit nog extra moeilijk maken. Verder is een argument dat in Nijeberkoop en Haule geen andere ruimtes die zich ervoor lenen om de dorpshuisfunctie te vervullen (dubbelgebruik). In beide dorpen is er wel een restaurant/café, maar dit is particulier eigendom en er liggen geen mogelijkheden om hier een buurthuiskamer/dorpshuisfunctie te realiseren. Wel kan Nijeberkoop voor grotere bijeenkomsten (bv toneeluitvoering) het restaurant afhuren, mits daar op dat moment geen andere activiteiten zijn.

Alternatief 4. Geen bijdrage voor realiseren dorpshuisfunctie Appelscha.

In dit geval blijven we alleen De Den ondersteunen en inwoners van Appelscha kunnen voor de dorpshuisfunctie (grotere bijeenkomsten) gebruik maken van dorpshuis Ravenswoud, de Schutse en/of ruimtes bij horeca, waarvoor de gemeente geen bijdrage levert.
Hier kiezen we niet voor want we erkennen dat in Appelscha behoefte is aan een 'eigen' dorpshuis. Dorpskamer de Den voorziet is een behoefte, maar is te klein voor grotere groepen. Hier moet dus een (structurele) oplossing voor komen en daar willen we financieel aan bijdragen.

4.2.6 Cultuur & Bruisplek – Dorpshuis Oosterwolde

Voorstel college

23. Verduurzamen van de Molen en het Museum Makkinga.
24. Verduurzaming van het gebouw van Stichting Nobilis Fochteloo faciliteren (maximum bedrag en lening).
25. Bruisplek/dorpshuis Oosterwolde: nieuwbouw de Miente (combinatie dorpshuis en Bruisplek).

Financiële gevolgen[41]

Beslispunt	Investering	Kapitaallasten
23. Verduurzamen van de onderkant van de Molen en Museum Makkinga (100%).	1,7 mln	114K
24. Verduurzaming van het gebouw van Stichting Nobilis Fochteloo faciliteren (maximum bedrag en lening).	168K	12K
25. Bruisplek/dorpshuis Oosterwolde: nieuwbouw de Miente (combinatie dorpshuis en Bruisplek)[42].	3,1 mln	129K

Motivatie

Punt 23. Verduurzamen van de molen en het museum Makkinga (100%).

- We dragen cultuurbehoud een warm hart toe vandaar wat de onze musea ondersteunen.
- Verduurzaming is onze verantwoordelijkheid, aangezien de molen en het museum gemeentelijke eigendommen zijn.

Punt 24. Verduurzaming van het gebouw van Stichting Nobilis Fochteloo faciliteren (maximum bedrag en lening).

- Nobilis is integraal onderdeel van de Bruisplek qua programmering. Nobilis gaat op de locatie van de Bruisplek bijvoorbeeld lezingen, workshops en andere presentaties organiseren. We bieden Nobilis ook extra expositieruimte in de Bruisplek. Vanwege de verwevenheid tussen Nobilis en de Bruisplek stellen we voor de verduurzaming van het gebouw van Nobilis in Fochteloo te faciliteren. We stellen voor dit te doen met een maximale bijdrage en een lening, omdat het niet ons gebouw is.

Punt 25. Bruisplek/dorpshuis Oosterwolde: nieuwbouw de Miente (combinatie dorpshuis en Bruisplek).

- Inwoners staan positief tegenover de komst van een bruisplek, ze zien dit als meerwaarde voor Ooststellingwerf. Mede daarom vinden wij het belangrijk dat deze een goede plek krijgt in Oosterwolde.
- De inwoners staan er voor open om de Bruisplek te combineren met zowel de Miente als de Kampus, dit stimuleert de ontmoeting met cultuur. De Bruisplek wordt gezien als belangrijke ontmoetingsplaats voor verschillende leeftijden.
- Wij konden in gesprek met het bestuur van Het Stellingwerf College niet tot overeenstemming komen over investeringen in de grote zaal De Kampus in verband met de Bruisplek. Het zwaartepunt van investeringen komt daarom bij de Miente te liggen. De Kampus blijft onderdeel van de Bruisplek en kan wél gebruikt worden voor grote evenementen (meer dan 150 stoelen), voor cultuureducatie en als maakplaats.
- Ook als Bruisplek niet in de Miente wordt gevestigd, is een forse investering nodig om het dorpshuis te verduurzamen.

[41] Het gaat om ingeschatte bedragen. Werkelijke offertes vragen we op in de aanbestedingsfase.
[42] Betreft aandeel gemeente in investeringen. De bedragen zijn exclusief BTW. Investering en kapitaallasten conform kaderbrief 2025-2028 exclusief subsidie.

Overwogen alternatieven / knoppen om aan te draaien

Alternatief 1. Tussenvariant Miente (incl verduurzaming, excl BTW)

In het projectplan is een tussenvariant voor de Miente uitgewerkt (grondige verbouwing ipv nieuwbouw).

- Investeringen: 1,4 mln (ipv nieuwbouw 3,1 mln)
- Kapitaallasten: 49 K (ipv nieuwbouw 129K)

Wij kiezen hier niet voor omdat het teveel beperkingen oplevert in de functionaliteit van het gebouw. 'Als je het doet, moet je het goed doen'. Zo is het podium in deze variant te klein. Ook is de exploitatie minder haalbaar omdat er weinig zalen zijn en bovendien minder functioneel doordat de gebinten blijven staan. Daarnaast is de bestaande constructie van het dak een risico in deze variant (zetting in de constructie). Deze moet naar verwachting binnen afzienbare termijn vervangen worden.

Alternatief 2. Basale variant verbouw Miente (incl verduurzaming, excl BTW)

- Investeringen: 860 K (ipv nieuwbouw 3 mln)
- Kapitaallasten: 35,5 K (ipv nieuwbouw 122K)

Wij kiezen hier niet voor omdat dit alternatief teveel beperkingen oplevert in de functionaliteit en uitstraling van het gebouw. 'Als je het doet, moet je het goed doen'. Zie alternatief 1. Ook is in deze variant de combinatie van een dorpshuis en een cultuurcentrum niet goed mogelijk.

Alternatief 3. Dorpshuis/Bruisplek meenemen in nieuwbouw van sporthal en zwembad Boekhorst

Dit brengt de mogelijkheid met zich mee om de sporthal in te zetten voor grotere evenementen en de bezetting van de sporthal wordt beter. Ook zijn er voordelen te behalen in exploitatie en beheer door ruimtes, installaties en vrijwilligers te delen. Beide voorzieningen kunnen een eigen ingang en elk een eigen sfeer hebben in hun deel van het gebouw. De financiële gevolgen van dit alternatief zijn nog niet in beeld gebracht.

In ons voorkeursscenario gaan we de sporthal en het zwembad renoveren en niet vernieuwen. Dan wordt een combinatie met de Bruisplek lastig. Bovendien heeft een combinatie niet onze voorkeur omdat de combinatie sporthal/zwembad/dorpshuis/bruisplek niet de sfeer oplevert die we met de Bruisplek voor ogen hebben.

Alternatief 4. Dorpshuis/Bruisplek nieuw, maar zonder ruimte voor grotere evenementen

Het oorspronkelijke idee van kerngroep Bruisplek was dat de bruisplek uit twee locaties zou bestaan, namelijk De Kampus en De Miente. De Kampus voor cultuur educatie en voor grotere evenementen tot maximaal 300 personen. Er kwam met het bestuur van Het Stellingwerf College echter geen overeenstemming over het aanpassen en gebruik van de aula van De Kampus voor de grotere evenementen. Vervolgens is vooral gekeken naar de Miente als locatie voor de Bruisplek. Daar kwamen de plannen uit voort om De Miente zodanig te verbouwen dat hier ook podium- en filmactiviteiten tot 120 personen kunnen plaatsvinden.

Er zijn diverse andere ruimtes in Oosterwolde waar grotere groepen terecht kunnen. Denk aan het Anker en de sporthal. Ook De Kampus kan opnieuw overwogen worden. Een alternatief kan dus zijn dat de Miente wordt verbouwd tot dorpshuis/bruisplek, maar zonder podium- en filmruimte voor grotere groepen, waardoor de investering daar lager is. De financiële gevolgen van dit alternatief zijn nog niet in beeld gebracht.

Wij kiezen hier tot nu toe niet voor omdat aan bestaande ruimtes altijd haken en ogen zitten en opnemen in de Miente het optimale resultaat oplevert.

Alternatief 5. Geen bruisplek

We kiezen hier niet voor omdat er behoefte is aan een culturele Bruisplek onder inwoners en het initiatief van onderop komt.

4.2.7 Overige accommodaties

Voorstel college

26. Niet investeren in het verduurzamen van De Kompaan.
27. Verduurzamen van het gemeentehuis.

Financiële gevolgen[43][44]

Beslispunt	Investering	Kapitaallasten
26. Niet investeren in het verduurzamen van de Kompaan (huisnummers 3 en 5).	0	0
27. Verduurzamen van het gemeentehuis.	2,1 mln[45]	42K[46]

Motivatie

- Het gebouw aan de Moskampweg is eigendom van de gemeente en bestaat uit drie huisnummers namelijk 1, 3 en 5. Huisnummers 1 en 3 zijn gebouwd in 2004 en aanzienlijk duurzamer gebouwd dan huisnummer 5 dat van 1970 is. Huisnummer 1 is recent door ons aangekocht (strategische aankoop). Nummers 3 en 5 worden gehuurd door Stichting Welzijn Scala. Zij gebruiken het als kantoorruimte. Ook ontvangen zij er inwoners (groepsruimte, speelgroepen, jeugdsoos). Overigens heeft Scala de wens geuit om minder vierkante meters te huren en daarnaast is het voor hen uiteraard gunstig als zij in een beter verduurzaamd pand kantoor houden.
- Momenteel loopt een onderzoek naar de gebruiksmogelijkheden van de panden. Dit mede in het licht van het feit dat we voor deze omgeving een nieuw omgevingsplan moeten maken. Daarnaast heeft de gemeente sinds kort een voorkeursrecht in het gebied[47].
- Gezien bovenstaande is het voorstel om de panden niet te verduurzamen en het onderzoek af te wachten.
- Voor het gemeentehuis is het een logische keuze om te verduurzamen. We zien geen alternatieven.

Overwogen alternatieven / knoppen om aan te draaien

Alternatief 1. Wel investeren in verduurzaming van de Kompaan

De investering bedraagt 1,2 mln (kapitaallasten 70K). *Gelet op bovenstaande zou dit voorbarig zijn.*

Alternatief 2. Scala verhuizen

Scala wil minder vierkante meters huren, het liefst in een pand dat verduurzaamd is. Een oplossing kan zijn om Scala aan te bieden te verplaatsen naar de leegstaande ruimte in De Samensprong in Haulerwijk. De Samensprong gaat immers verduurzaamd worden en er is daar ruimte beschikbaar. *We kiezen hier niet voor omdat we eerst het onderzoek naar de gebruiksmogelijkheden van de panden willen afwachten. Dit mede in het licht van het feit dat we voor deze omgeving een nieuw omgevingsplan moeten maken. Daarnaast heeft de gemeente sinds kort een voorkeursrecht in het gebied.*

---

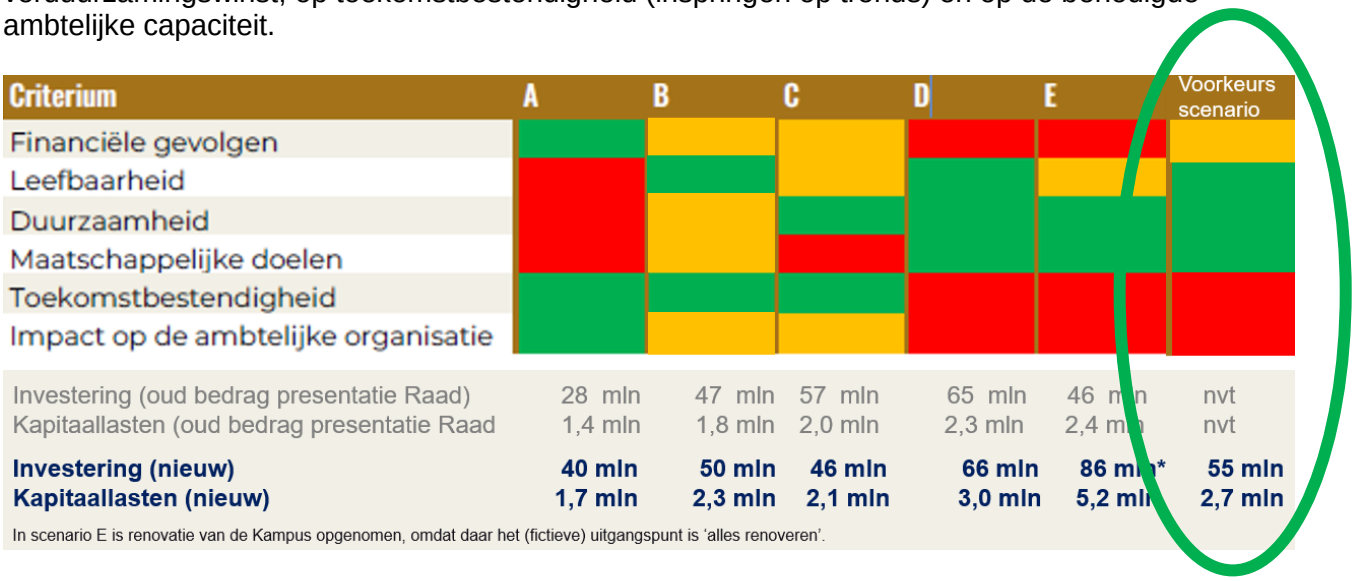
[43] Het gaat om ingeschatte bedragen. Werkelijke offertes vragen we op na vaststelling van het voorkeursscenario.
[44] De bedragen zijn exclusief BTW.
[45] Zie paragraaf 4.5 Financiële aspecten voor een toelichting op de dekking van dit bedrag.
[46] Er zijn alleen rentelasten, omdat de boekwaarde na investering lager is dan de restwaarde.
[47] Door een voorkeursrecht in een bepaald gebied is het mogelijk om een strategische grondpositie in te nemen en heeft de gemeente bij een voorgenomen verkoop in dat gebied het recht van eerste koop.

Alternatief 3. Huisnummers 3 en 5 afstoten

Huisnummer 5 is nog niet verduurzaamd. Als we 3 en 5 afstoten betekent dit dat we geen kosten hoeven maken voor verduurzaming. *Zie alternatief 2.*

4.3 Beoordeling voorkeursscenario

In onderstaande tabel leggen we het voorkeursscenario langs de ‘meetlat’ van de raad; hoe scoort het op financiën (betaalbaarheid), op leefbaarheid, op maatschappelijke doelen, op verduurzamingswinst, op toekomstbestendigheid (inspringen op trends) en op de benodigde ambtelijke capaciteit.



Criterium	A	B	C	D	E	Voorkeurs scenario
Financiële gevolgen						
Leefbaarheid						
Duurzaamheid						
Maatschappelijke doelen						
Toekomstbestendigheid						
Impact op de ambtelijke organisatie						
Investering (oud bedrag presentatie Raad)	28 mln	47 mln	57 mln	65 mln	46 mln	nvt
Kapitaallasten (oud bedrag presentatie Raad	1,4 mln	1,8 mln	2,0 mln	2,3 mln	2,4 mln	nvt
Investering (nieuw)	**40 mln**	**50 mln**	**46 mln**	**66 mln**	**86 mln***	**55 mln**
Kapitaallasten (nieuw)	**1,7 mln**	**2,3 mln**	**2,1 mln**	**3,0 mln**	**5,2 mln**	**2,7 mln**

In scenario E is renovatie van de Kampus opgenomen, omdat daar het (fictieve) uitgangspunt is ‘alles renoveren’.

- Het vakje financiële gevolgen is **oranje**, omdat we in het voorkeursscenario naast de wettelijke taken (onderwijs en bewegingsonderwijs) een aanzienlijk deel van de huidige accommodaties behouden, verduurzamen en/of vernieuwen. We maken er vierkante meters bij, maar stoten ook accommodaties af of gaan er financieel minder aan bijdragen.
- Het vakje leefbaarheid is **groen**, omdat alle dorpen voorzieningen houden, waardoor de reisafstanden voor inwoners niet toenemen en betrokkenheid blijft. Alleen in Appelscha zullen sommige sportverenigingen voor hun activiteiten (soms) moeten ‘verhuizen’ naar bijvoorbeeld sporthal de Boekhorst in Oosterwolde. Daar staat tegenover dat we in Appelscha gaan bijdragen aan de door het dorp gewenste dorpshuisfunctie.
- Het vakje duurzaamheid is **groen**, omdat dit scenario voorziet in de verduurzaming en nieuwbouw van accommodaties, waardoor er een geheel duurzame vastgoedportefeuille ontstaat. Verder krijgen we in het voorkeursscenario minder leegstand
- Het vakje maatschappelijke doelen is **groen**, omdat het realiseren en behouden van het grootste deel van de accommodaties ten goede komt aan o.a. sociale cohesie en een toename van vereenzaming van ouderen tegengaat.
- Het vakje toekomstbestendigheid is **rood**, omdat we beperkt inspelen op demografische en maatschappelijke trends zoals krimp, meer individualisme, minder vrijwilligers en toegenomen mobiliteit (waardoor op termijn minder gebouwen nodig zijn). Bij de nieuwbouw van schoolgebouwen houden we wel rekening met demografie door in geval van huidige normatieve overcapaciteit een kleinere school terug te bouwen.
- Het vakje impact op de ambtelijke organisatie is **rood**. Er is veel menskracht nodig om de nieuwbouw en renovatie van accommodaties de komende jaren in goede banen te leiden. Dit geldt zowel voor de gemeentelijke accommodaties (voorbereiding en uitvoering) als voor de overige accommodaties (beoordelen, faciliteren, overleg met betrokkenen).

Hoewel het voorkeursscenario niet op alle aspecten groen kleurt, leggen we dit voorkeursscenario toch voor aan de raad. Alles afwegend biedt dit voorkeursscenario een ‘pakket’ waarbij de investeringen in geld en ambtelijke capaciteit ons inziens opwegen tegen de maatschappelijke waarde (leefbaarheid, duurzaamheid, maatschappelijke doelen).

4.4 Duurzaamheidsambities

We willen met het accommodatiebeleid aansluiten bij onze duurzaamheidsambities. Dit is financieel en organisatorisch een grote uitdaging. Het doel uit de Samenwerkingsagenda 2022-2026 van de raad om in 2030 energieneutraal te zijn gaat met het voorkeursscenario niet lukken. Het zou enorm veel geld kosten en ook veel personeelscapaciteit vragen om alles in goede banen te leiden. In de Startnotitie Accommodatiebeleid werd daarom ook al aangekondigd dat we sommige accommodaties op korte termijn verduurzamen en sommige op middellange en lange termijn (dus niet vóór 2030).

Daarom is het voorstel om aan te sluiten bij de deadline van de sectorale routekaarten maatschappelijk vastgoed[48], waar het doel is om in 2050 geen CO2 meer uit te stoten in plaats van in 2030. Dit is in lijn met het Collegeakkoord 2022 ‘Duurzaam, Ondernemend, Dichtbij’ waarin staat dat wat betreft accommodaties de sectorale routekaarten van het maatschappelijk vastgoed moeten worden uitgevoerd. Die geven aan dat de CO2 uitstoot in 2023 met 49% is verminderd ten opzichte van 1990 en in 2050 met 95% en dat alle accommodaties los van het gas zijn.

4.5 Financiële aspecten voorkeursscenario

4.5.1 Investering, kapitaallasten en dekking voorkeursscenario

In het voorkeursscenario is de investering € 55 miljoen. Dit brengt jaarlijks kapitaallasten met zich mee van € 2,7 miljoen. Ter toelichting hierop het volgende:

- Het gaat om de totale kapitaallasten voor de verduurzaming/renovatie of nieuwbouw zoals voorgesteld in paragraaf 4.3. De kosten van activiteiten zitten hier niet in.
- De kapitaallasten ontstaan als we alle investeringen gelijktijdig gaan uitvoeren. Dit doen we niet. We gaan de investeringen gespreid doen in de periode vanaf nu tot 2050. Na vaststelling van het voorkeursscenario door de raad werken we een raadsvoorstel uit wat we gaan doen op korte termijn (< 5 jaar), middellange termijn (= 5 tot < 15 jaar) en lange termijn (> 15 jaar).
- Wat betreft de dekking geldt dat het budget accommodatiebeleid uiteraard genoeg moet zijn voor de kapitaallasten op de korte termijn met een doorkijk naar de (middel)lange termijn.

4.5.2 Bestaande kapitaallasten

In de begroting 2025 staat voor circa € 840.000 aan kapitaallasten gerelateerd aan maatschappelijk vastgoed en het gemeentehuis. Het gaat vooral om accommodaties waarin sinds 2000 geïnvesteerd is en waarvan we in het voorkeursscenario voorstellen om deze te renoveren. De eerste vrijval van kapitaallasten is in 2029. Dit betekent dat we deze middelen niet kunnen gebruiken voor de dekking van nieuwe kapitaallasten voor de korte termijn (<5 jaar).

[48] De Sectorale Routekaart Maatschappelijk Vastgoed voor gemeenten gaat er over hoe gemeenten op een kosteneffectieve manier kunnen toewerken aan het CO2-arm en aardgasvrij maken van het eigen maatschappelijk vastgoed.

4.5.3 Onderhoudsplannen

In december 2023 besloot de raad om de bestaande onderhoudsplannen van een groot aantal accommodaties[49] uit te voeren volgens de bestaande onderhoudsplannen. Hiervoor staat geld in de begroting (voorzieningen en dotaties). Daarnaast besloot de raad om besluitvorming over de nieuwe onderhoudsplannen en de financiële gevolgen daarvan uit te stellen tot na vaststelling van het accommodatiebeleid. Na het vaststellen van het accommodatiebeleid maken we een raadsvoorstel over de nieuwe onderhoudsplannen, de financiële gevolgen en de dekking daarvan.

4.5.4 Kampus

Uit gesprekken met Stichting Beheer Multifunctioneel Vastgoed Oosterwolde en intern onderzoek blijkt dat de Kampus lastig te verduurzamen is. De reden is dat bij het ontwerp van het gebouw (om financiële redenen) is gekozen voor een sober voorzieningenniveau en voor relatief lichte muren, vloeren en dak. Het gebouw heeft echter nog een boekwaarde van € 8,9 miljoen en we schrijven hier niet meer op af omdat dit minder is dan de restwaarde (60% van de WOZ waarde). Als het niet economisch haalbaar is om de Kampus te verduurzamen, dan moeten we het gebouw voor 2050 vernieuwen. In dat geval moeten we de resterende boekwaarde in de komende 20 jaar volledig afschrijven. Dit betekent dan een extra kapitaallast van circa € 543.000 per jaar.
Ons voorstel is om een externe partij te laten onderzoeken wat eventueel mogelijkheden zijn om de Kampus toch te verduurzamen en wat dit kost. Zodra dit onderzoek klaar is informeren wij u over de uitkomst en komen wij met een voorstel over de Kampus in aanvulling op het accommodatiebeleid.

4.5.5 Gemeentehuis

Voor vervanging van installaties in het gemeentehuis staat in 2025 een bedrag begroot van € 2,1 miljoen. Als we deze installaties vervangen is het natuurlijk de bedoeling dat het gemeentehuis er duurzamer van wordt. Dit heeft impact op de hoogte van de investeringen voor het gemeentehuis. In de uitwerking van het accommodatiebeleid zullen we aangeven hoe de in 2025 begrote middelen inzetten en wat de gevolgen hiervan zijn voor de investeringsopgave voor het gemeentehuis.

4.5.6 Zwembad de Boekhorst

Sporthal de Boekhorst is gebouwd in 1965 en in 2006 is de binnenkant gerenoveerd. Het zwembad (inclusief kantoren en kantine) is gebouwd in 1996. Op basis van een in 2022 opgestelde energiescan en interne afstemming gaan we er van uit dat verduurzaming van deze accommodatie met levensduurverlening van 20 tot 25 jaar mogelijk is en aanzienlijk goedkoper is dan nieuwbouw. Zowel adviesbureau Ryse als KWK (opsteller onderhoudsplannen) wijzen ons er echter op dat zowel renovatie als eventuele nieuwbouw van een zwembad specialistisch werk is en adviseren om een hierin gespecialiseerde externe partij te laten onderzoeken of verduurzaming inderdaad leidt tot de gewenste levensduurverlening en daadwerkelijk aanzienlijk goedkoper is dan nieuwbouw. Ons voorstel om dit advies op te volgen. De uitkomsten van dit onderzoek, inclusief een eventueel aangepast voorstel voor het zwembad, nemen we mee in de definitieve notitie accommodatiebeleid.

[49] Sportcomplex Boekhorst, buitenbad het Bosbad, sporthal de Bongerd, sporthal de Steegdenhal, MFA de Kompaan, MFA Haulerwijk, MFS Waskemeer, gymnastieklokaal Appelscha, Elsloo, Donkerbroek, Oosterwolde en de Bosbergtoren

4.5.7 Budget accommodatiebeleid 2024

We stellen voor om het budget van € 200.000 voor accommodatiebeleid in 2024 te gebruiken voor onderstaande investeringen en onderzoeken:

- € 50.000 als bijdrage in de verduurzaming van het dorpshuis in Elsloo, dekking via budget accommodatiebeleid 2024.
- € 45.000 als bijdrage in de verduurzaming van het dorpshuis in Makkinga, idem.
- € 39.000 als bijdrage in de verduurzaming van het dorpshuis in Ravenswoud, idem.
- € 66.000 voor het locatieonderzoek in Appelscha zoals genoemd in paragraaf 4.2.2 en de onderzoeken naar de verduurzamingsmogelijkheden voor de Kampus en zwembad de Boekhorst en het onderzoek naar de mogelijkheden voor een MFA in Haule.

Daarnaast stellen we voor om in 2024 € 130.000 beschikbaar te stellen als bijdrage in de verduurzaming van MFA Oldeberkoop, dekking via de algemene reserve.

In afwijking van de financiële verordening stellen we voor deze bijdragen in activa derden in één keer af te schrijven.

4.5.8 Budget accommodatiebeleid 2025 en verder

In de huidige begroting staat in 2024 € 200.000 voor accommodatiebeleid. Dit bedrag loopt jaarlijks op met € 100.000. In de kaderbrief 2025-2029 stelden we voor om het budget 2025 te laten vrijvallen, omdat we niet eerder dan 2025 starten met investeringen. Er ontstaan dus op zijn vroegst in 2026 kapitaallasten. Ook stelden we in de kaderbrief voor om dit bedrag vanaf 2028 met € 100.000 per jaar te verhogen. Bij de uitwerking van het accommodatiebeleid kijken we of dit budget genoeg is voor de dekking voor de korte termijn en maken we ook een doorkijk naar de (middel)lange termijn.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Toelichting
Budget accommodatiebeleid	200000	300.000	400.000	500.000	700.000	900.000	Kaderbrief vanaf 2028 € 100 K per jaar extra
Vrijval budget accommodatiebeleid		-300.000					Dekkingsvoorstel kaderbrief
Budget accommodatiebeleid incl. voorstellen kaderbrief	200000	-	400.000	500.000	700.000	900.000	

4.5.9 Andere financiële gevolgen accommodatiebeleid

Er zijn in relatie tot accommodaties nog andere initiatieven waarvoor geld nodig is, maar waarvan het minder passend is om dit uit het budget accommodatiebeleid te dekken.

- Het bestuur van Stichting Zwembad Haulewelle vraagt ons om bij te dragen in de verdere verduurzaming van het zwembad. In het voorkeursscenario stellen we voor om dit te doen via een 1/3 regeling. De lasten hiervan zijn verwerkt in de kapitaallasten accommodatiebeleid. Daarnaast vraagt Haulewelle ons om hun subsidie structureel te verhogen met jaarlijks € 45.000. Dit is nodig door hogere personeelskosten en toekomstige onderhoudskosten. In 2024 is eenmalig een subsidie verstrekt van € 25.000 als bijdrage in de hogere personeelskosten. Het college heeft besloten om besluitvorming over het verzoek voor een structurele uitbreiding van de subsidie mee te nemen in de totale afweging van het accommodatiebeleid[50]. Ons voorstel is om de structurele verhoging toe te kennen, omdat het geld noodzakelijk is voor een toekomstig sluitende exploitatie van Haulewelle. Dekking uit het accommodatiebeleid is echter niet logisch, omdat het een exploitatiebijdrage te betreft. We nemen het mee in het dekkingsvoorstel bij het accommodatiebeleid.
- In paragraaf 4.1 staat het voorstel om in Oosterwolde 3 buurthuiskamers te faciliteren, maar de bekostiging daarvan nemen we niet mee in het accommodatiebeleid omdat het logischer is om

[50] Zie raadsmededeling #1544.

dit uit zorg, welzijns- of cultuurmiddelen te betalen. We werken hiervoor plannen uit. Mocht dit niet uit lopende budgetten kunnen, dan komen we hiervoor met een apart voorstel.

- In de kaderbrief 2025-2028 staat dat voor de Bruisplek (naast een voorbereidingskrediet) budget nodig is voor een structurele subsidie van € 86.000 per jaar. Voor een deel (€ 61.000 in 2025 en 2026 en € 35.000 vanaf 2027) is al dekking beschikbaar. Er is dus aanvullend budget nodig van € 25.000 in 2025 en 2026 en € 51.000 vanaf 2027. Ook dit nemen we mee in het dekkingsvoorstel bij het accommodatiebeleid.

5. ANDERE ASPECTEN ACCOMMODATIEBELEID

Tijdens de sessies in de dorpen werd duidelijk dat accommodatiebeleid niet alleen gaat over stenen, maar ook over verenigingen, vrijwilligers en activiteiten.

Samengevat gaat het over activiteiten en bestuurskracht. Hieronder geven we aan wat de belangrijkste punten zijn, *wat we daar op dit moment al aan doen* en welke kansen we zien om extra dingen te doen. Hier komen we bij de uitwerking van het accommodatiebeleid op terug.

5.1 Activiteiten

- **Gezamenlijke programmering.** Er liggen kansen voor samenwerking tussen verenigingen/organisatoren/accommodaties op het gebied van programmering (afstemmen activiteiten, ontwikkelen van nieuw aanbod). Activiteiten en bruis ontstaan niet vanzelf. Een goede en actieve programmering is een succesfactor voor ontmoetingsplekken.
  Op dit moment doen we al ervaring op met hulp bij gezamenlijk programmeren. Ten eerste met het Leger Des Heils dat zorgt voor passende programmering in het Ketelhuis in het Haerenkwartier. Ten tweede hielp het opbouwwerk bij de tot stand koming en activiteitenprogrammering van dorpshuiskamer De Den in Appelscha.
  Als daar op andere plekken ook behoefte aan is, kunnen we overwegen dit (tijdelijk) te faciliteren. Op dit moment denken we dan vooral aan het desgewenst op gang helpen van activiteiten in de nieuw te creëren buurthuiskamers[51] in Oosterwolde. Deze vallen echter buiten de scope van het accommodatiebeleid.
- **Activiteiten inhuren makkelijker maken.** Vooral in de kleinere dorpen hangt het van de inzet van vrijwilligers en verenigingen af of er activiteiten zijn. In grotere dorpen zijn er meer 'professionele' aanbieders (jongerenwerk, buurtsport, ondernemers).
  Het opbouwwerk en het jongerenwerk zijn beschikbaar om inwoners te helpen om iets nieuws op te starten.
  Mogelijk kunnen we het vrijwilligers in de kleinere dorpen makkelijker maken om iets te organiseren, bijvoorbeeld door hen de mogelijkheden te geven om af en toe een professionele activiteit in te huren (bv workshops). Dit zouden dorpen kunnen doen vanuit de dorpsbudgetten die de dorpen jaarlijks krijgen.
- **Activiteiten voor en door jongeren 10-20 jaar.** In sommige dorpen zijn er meer activiteiten voor kinderen en jongeren dan in andere. In bijna alle dorpen is er een behoefte om jongeren meer te betrekken bij het verenigingsleven en specifiek bij het organiseren van activiteiten voor jongeren. Het idee is om de jeugd voor de jeugd te laten organiseren.
  In het kader van Opgroeien in een Kansrijke Omgeving (lokale naam: YOLO) ontwikkelen we samen met verenigingen en ondernemers een aantrekkelijk activiteitenaanbod voor jeugd tussen de 10 en 18 jaar en gaan we werken met de yolo-pas. Daarnaast is er het jongerenwerk met activiteiten, sozen en MDT-trajecten.
  We kunnen gaan experimenteren met een 'potje' waar jongeren makkelijk bv 350 euro kunnen aanvragen voor een activiteit die zij zelf organiseren en deze 'goede voorbeelden' makkelijk vindbaar maken als inspiratie voor andere jongeren. Dit idee gaan we onderzoeken in het kader van YOLO.
- **Laagdrempelig en dichtbij ontmoeten.** De verwachting is dat het 'laagdrempelig ontmoeten' steeds belangrijker zal worden (kop koffie drinken, praatje maken). Dit is met name belangrijk voor ouderen en kwetsbare inwoners. Dorpshuizen zijn hiervoor als plek doorgaans wel geschikt, maar zijn niet doorlopend 'open' met zo'n functie, terwijl inwoners hier wel behoefte

[51] Buiten het accommodatiebeleid om faciliteren we drie buurthuiskamers in Oosterwolde namelijk in het Haerenkwartier (bestaand), Oosterwolde-Noordoost (nieuw, bij Stellinghaven), Oosterwolde Noord-West (nieuw, opnemen in plannen Rikkingahof en tot die tijd in DIO-kantine) en in Oosterwolde-Zuid (in De Miente).

aan hebben. In Oosterwolde ontbreken hiervoor op dit moment bovendien de logische locaties (met uitzondering van Haerenkwartier).
Buiten het accommodatiebeleid om voorzien we voor Oosterwolde in dergelijke plekken (buurthuiskamers), naast dorpshuis De Miente. Verder werken we sinds kort met welzijnscoaches/dorpsondersteuners die in de dorpen/buurten kunnen helpen om mensen aan mensen te verbinden en collectieve activiteiten te helpen opstarten waar behoefte aan blijkt. Zij zijn er zowel voor de kwetsbare inwoners, als voor de inwoners die zich actief willen inzetten (vrijwilligers), zichzelf willen ontwikkelen of gewoon gezellig een kopje koffie willen drinken. We onderzoeken of het mogelijk en zinvol is om deze rol uit te breiden, bijvoorbeeld door te zorgen dat inwoners er ook terecht kunnen met vragen over bv zorg, ondersteuning, activiteiten, gezondheid, leefstijl en financiën.

- **Openbare ruimte.** Door de toename van individuele sporten als wandelen, fietsen, mountainbiken wordt de openbare ruimte steeds belangrijker. Het faciliteren daarvan moet zeker aandacht krijgen (routes, stoepen, bankjes, beweeg- en speelplekken). Over deze zaken komen we zo nodig terug bij de raad met separate voorstellen.

5.2 Bestuurskracht

- **Druk op bestuurders.** De bestuurskracht van verenigingen staat onder druk (bestuursleden vinden). Bestuurders ervaren een steeds grotere druk (verwachtingen van leden/deelnemers, aansprakelijkheid). Mede hierdoor ontbreekt het in veel verenigingen aan mogelijkheden en tijd om te innoveren. Bv nieuwe doelgroepen aanboren, nieuwe concepten aanbieden, verbindingen zoeken en samenwerken met andere verenigingen en partners in de eigen omgeving. *De bestuurscoaches van Welzijn Scala ondersteunen de vrijwillige bestuurders desgewenst bij hun vraagstukken. Ook organiseren we het overleg tussen de dorpshuizen (SODO). Ook is er een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering voor vrijwilligersorganisaties.*
- **Vergunningen.** Het aanvragen van vergunningen wordt als complex en tijdrovend ervaren. *Per 1 mei 2024 werken we met het initiatievenloket (www.ditisooststellingwerf.nl) waar initiatiefnemers kunnen aankloppen voor hulp bij organiseren, geld vinden en/of vergunningen. Dit loket wordt 'bemenst' door de dorpencoördinatoren en opbouwwerkers.* Momenteel onderzoeken we of en hoe we doorlopende vergunningen mogelijk kunnen maken en/of het vergunningsproces kunnen vereenvoudigen.
- **Naleving wetgeving.** De controle op naleving van wetgeving (niet roken, drankgebruik, drugsgebruik) wordt als belastend ervaren.
- **Vrijwilligers.** Men ziet kansen voor meer samenwerking in het verenigingsleven bij werving van vrijwilligers en innovatie in het vrijwilligerswerk, maar het is in de praktijk lastig om hier toe te komen. *Op dit moment doen we al veel aan vrijwilligersbeleid. We waarderen vrijwilligers (vrijwilligersawards), vertellen hun verhalen, bekostigen de vrijwilligerscentrale van Scala, scholingen en collectieve verzekeringen voor vrijwilligers en besturen. Per 1 mei 2024 werken we met het initiatievenloket (www.ditisooststellingwerf.nl) waar we onder andere verhalen verzamelen over initiatieven en vrijwilligerswerk in onze gemeente. Initiatiefnemers kunnen hier ook informatie vinden over mogelijke subsidies en hulp bij vrijwilligersvraagstukken.* We kunnen Scala Welzijn vragen om in overleg met verenigingen advies te geven over wat we verder nog kunnen doen om de ervaren knelpunten te verlichten.

Bijlagen

1. Overzicht accommodaties in verschillende scenario's
2. Toelichting beoordeling scenario's
3. Gehanteerde financiële uitgangspunten
4. Verklaring verschillen cijfers themabijeenkomst en notitie voorkeursscenario
5. Inschatting haalbaarheid luxe zwembad Appelscha

Extern zaak ID (zaakcode) : 0085175663

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr. 9

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 juli 2024

Geamendeerd besluit

Een volgende stap te zetten in het proces om te komen tot het accommodatiebeleid, waarvan het integraal huisvestingsplan (IHP) onderwijs onderdeel is. Daarvoor:

1. Het voorkeursscenario dat (conform de voorkeur van de raad tijdens de themabijeenkomst) is gebaseerd op scenario B (Efficiënt & samen) en scenario D (Optimale leefomgeving) vast te stellen als basis voor het op te stellen beleid, hetgeen inhoudt:
   a) **Zwembaden**: Zwembad Haulewelle (buitenbad) in Haulerwijk blijven ondersteunen.
   b) **Schoolgebouwen en gymvoorzieningen**: De scholen in Makkinga, Oldeberkoop, Waskemeer (Liudger en Boekebeam) en Haulerwijk (MFA) verduurzamen. In Haule en Elsloo de school vernieuwen (Elsloo ook gymlokaal) . In Oosterwolde Kampingerhof verplaatsen naar De Kampus, de Akker en Buttinga vernieuwen en De Toekan (IKC Wolderwijs) en MFS Oosterwolde Zuid verduurzamen (uitgangspunt dat het schoolbestuur financieel bijdraagt aan de verduurzaming van de overcapaciteit op deze scholen).
   c) **Sporthallen**: Sporthal Oldeberkoop verduurzamen. Sporthal Haulerwijk verduurzamen en financieel bijdragen aan verbinding sporthal en dorpshuis.
   d) **Sportkantines en kleedruimtes** (tennis, voetbal etc): Verduurzaming ondersteunen via 1/3e regeling. Dit met uitzondering van clubgebouw van de voormalige vv Griffioen. In Elsloo de huidige kleed- en bergruimte vervangen in combinatie met het nieuwe gymlokaal bij de school (dubbelgebruik, 100% bekostiging omdat het gymonderwijs betreft).
   e) **Dorpshuizen**. Bijdragen aan verduurzaming (systematiek 1/3^{e} regeling) dorpshuizen Elsloo, Makkinga, Ravenswoud en Oldeberkoop in verband met IMF-subsidie. Voor toekomstige investeringen in dorpshuizen een 1/3^{e} regeling opstellen. In Elsloo de losse sportkantine en bestuurskamer vervangen door nieuwbouw aan het dorpshuis via 1/3e regeling. Nieuwbouw buurthuiskamer in Nijeberkoop en in Haule onderzoek naar de optimale oplossing voor het vernieuwen van het dorpshuis (los van school maar met een gymnastieklokaal of juist een combinatie van school, dorpshuis en sportfunctie waarbij zij ruimtes delen).
   f) **Cultuur :** Verduurzamen molen/museum Makkinga en verduurzaming Nobilis faciliteren).
2. Het college te verzoeken om het voorkeursscenario uit te werken in accommodatiebeleid, inclusief een concrete uitwerking wat we gaan doen op korte termijn (< 5 jaar), middellange termijn (= 5 tot < 15 jaar) en lange termijn (> 15 jaar), inclusief een dekkingsvoorstel voor de korte termijn en een doorkijk op hoofdlijnen voor de (middel)lange termijn.
   a) De beslispunten in dit raadsvoorstel worden beschouwd als besluiten voor verdere uitwerking in de toekomst. Ze worden elke vier jaar door de raad heroverwogen in de context van dat moment.
   b) Ook wordt in beeld gebracht: wat de mogelijk inverdieneffecten zijn van verduurzaming en zien we deze terug in de financiële uitwerking.
3. Het budget van € 200.000 voor accommodatiebeleid in 2024 te gebruiken voor bijdragen aan de verduurzaming van de dorpshuizen in Elsloo, Makkinga en Ravenswoud (resp. € 50.000, € 45.000 en € 39.000) en diverse onderzoeken (, verduurzamingsmogelijkheden Kampus en onderzoek dorpshuis Haule (totaal € 66.000)).
4. In 2024 € 130.000 beschikbaar te stellen als bijdrage in de verduurzaming van MFA Oldeberkoop en dit te dekken vanuit de algemene reserve en een renteloze lening te verstrekken van € 130.000.
~~5. Een budget van € 75.000 beschikbaar stellen voor het onderzoek naar de scenario's voor Appelscha en Oosterwolde zoals aangegeven in het advies van de raadscommissie Samenleving en dit te dekken vanuit de algemene reserve.~~
~~6. In afwijking van de financiële verordening de bijdragen zoals genoemd in beslispunt 3, 4 en 5 in één keer af te schrijven.~~
5. *In afwijking van de financiële verordening de bijdragen zoals genoemd in beslispunt 3 en 4 in één keer af te schrijven.*
6. *Het college te verzoeken voor Appelscha drie scenario's te onderzoeken en deze uit te werken met een (financiële) onderbouwing en planning: a. Scenario 1: - Een MFA (of een combinatie van gebouwen dicht bij elkaar) waarin scholen, sporthal en dorpshuis worden geïntegreerd (Racket & Health in Appelscha en de betrokken schoolbesturen zo mogelijk in dit verhaal meenemen). Hierbij kijken naar maximale efficiëntie in de exploitatie, het optimaliseren van de bezettingsgraad (nieuwbouw/renovatie). - Een brede inventarisatie van mogelijkheden te doen met betrekking tot het Bosbad, samen met medefinanciers/ondernemers en andere stakeholders (Recreatie 3.0), waarbij ook wordt gekeken naar een overdekt zwemparadijs/wellness (luxe) alternatief, wat kan bijdragen aan een verlenging van het toeristische seizoen; het huidige Bosbad te continueren (conform oorspronkelijk raadsvoorstel) in de huidige*

(financiële) constructie; of op vergelijkbare wijze als in Haulerwijk, of het Bosbad te transformeren tot een natuurbad. Stakeholders hierbij vragen met ideeën te komen rond financiering en een inschatting wat er dan nog nodig is van de gemeente. b. Scenario 2: - Het privatiseren van de huidige sporthal. - De opties voor een zwembad zoals hierboven (in scenario 1) beschreven. - Een gecombineerd gebouw voor scholen en dorpshuis (nieuwbouw). c. Scenario 3: - OBS De Riemsloot inclusief gymzaal te verduurzamen; - CBS De Mandebrink nieuw te bouwen (al dan niet bij de sporthal); - De huidige sporthal te verduurzamen.

7. *Het college te verzoeken het volgende scenario voor Oosterwolde te onderzoeken en dit uit te werken met een (financiële) onderbouwing en een planning: Een MFA waarin dorpshuis/bruisplek, sporthal en zwembad worden samengevoegd, op de huidige locatie (Miente + zwembad + sporthal) of een andere locatie, met aandacht voor mogelijk separate entiteiten die elkaar niet storen. Aandachtspunt hierbij is maximale efficiëntie in de exploitatie en herontwikkeling van de locatie (met o.a. aandacht voor de externe en interne logistiek en de positionering van de horeca). De nieuwbouw van de Miente opschuiven naar het zwembad/sporthal (na realisatie van de nieuwbouw, pas het huidige gebouw slopen).*
8. *De uitkomsten van de onderzoeken onder 6 en 7 (indien mogelijk) gelijktijdig betrekken bij de bespreking van het accommodatiebeleid in april 2025 in de commissie en raadsvergadering.*
9. *Het college te verzoeken om met belanghebbenden in Elsloo in gesprek te gaan en indien een aanpassing van bovenstaande besluiten nodig is, dit in april 2025 mee te nemen in het raadsvoorstel over het accommodatiebeleid.*
10. *Ten behoeve van de onderzoeken genoemd in beslispunten 6 en 7 een bedrag van € 75.000 beschikbaar te stellen. Deze kosten te dekken vanuit de Algemene Reserve*

Besloten in de openbare vergadering van 24 september 2024

, griffier.

, voorzitter.

BRUISPLEK.



gemeente ooststellingwerf

Nieuwe Miente; dorpshuis en cultureel centrum op één locatie

Kunst, Cultuur, Meedoen, Ontmoeten, Leren, Experimenteren, Maken, Praten, Dansen, Actief bezig zijn en nog veel meer.



Dorpshuis en Cultureel centrum

- Bedrijfsplan Bruisplek en notitie Miente en Bruisplek (voorjaar 2024) is basis voor plan
- Plan uit de samenleving, rol van gemeente is faciliterend en waar nodig, ondersteunend
- Een levendig dorpshuis met functie cultuur
- Inhoud cultuur:
  - Programmering die draait om beleven, leren en meedoen
  - Gezamenlijk
  - Meerdere doelgroepen, kruisbestuiving cultuur en dorpshuisactiviteiten, zalenverhuur inwoners, Odrie
  - Warme plek en echt uitgaan

BRUISPLEK.



Actualisatie onderzoek nieuwe Miente

- Notitie Bruisplek en Bedrijfsplan als uitgangspunt
- Realisatie dorpshuis en cultureel centrum op één locatie
- Tekening nieuwe Miente detailleren
- Stichtingskosten actualiseren (inflatie en nauwkeuriger)
- Jeugdruimte onderzoeken nav inspreken pop-up jongerenraad
- Verdieping exploitatie Miente en Bruisplek
- BTW aspect verder onderzoeken
- Dat is nu afgerond.



Bevindingen

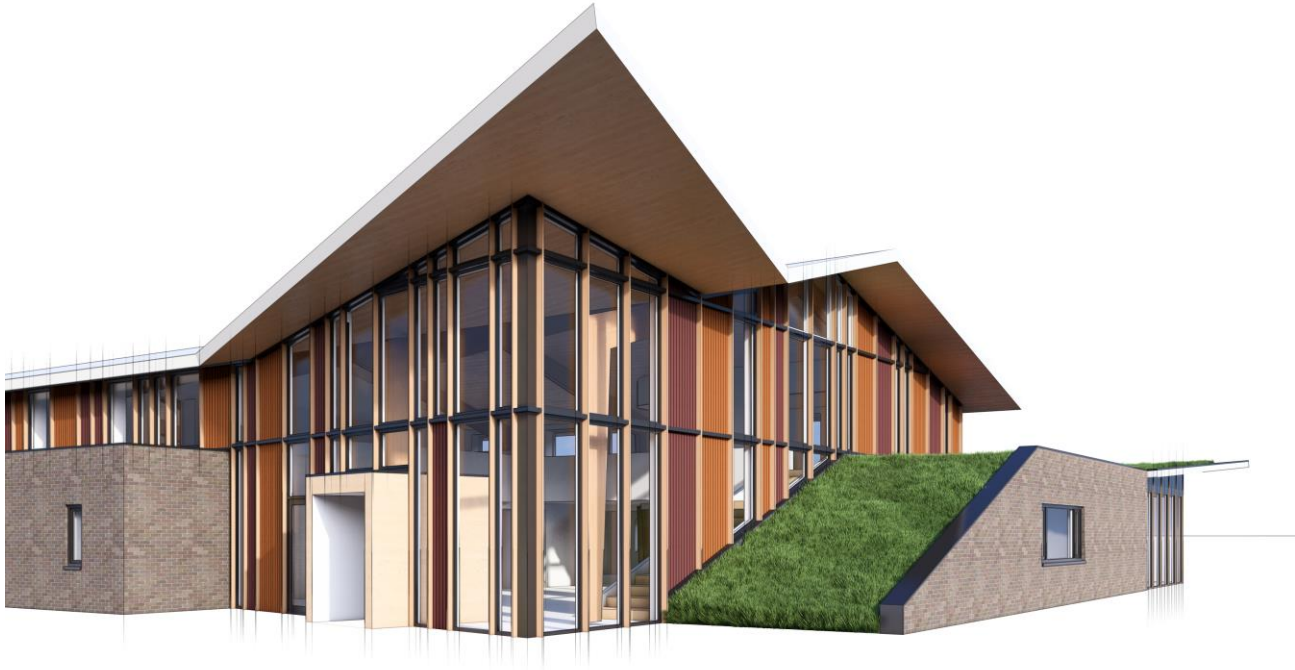
- Tekening, Stichtingskosten en exploitatie nieuwe Miente: Appie Broersma, voorzitter Miente licht toe
- Jeugdruimte, exploitatie Bruisplek en BTW: toelichting gemeente
- Inhoud: Margreet Spaa, voorzitter Kunstwerf en lid kerngroep Bruisplek licht toe

Nieuwbouw De Miente Oosterwolde



Situatie

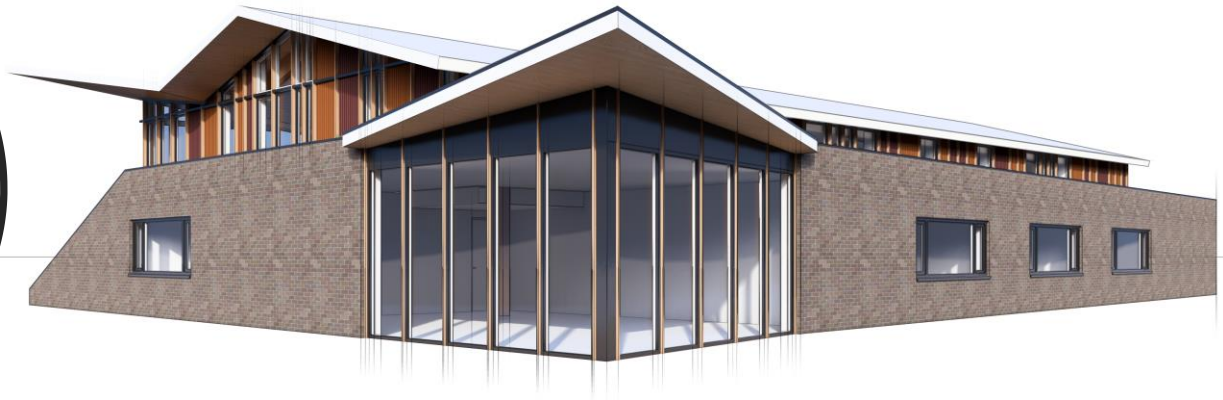
Nieuwbouw De Miente Oosterwolde



Snellingerdijk

Impressie

Nieuwbouw De Miente Oosterwolde



Snellingerdijk

Impressie

Nieuwbouw De Miente Oosterwolde



Snellingerdijk

Impressie

Nieuwbouw De Miente Oosterwolde



Zwembad

Impressie

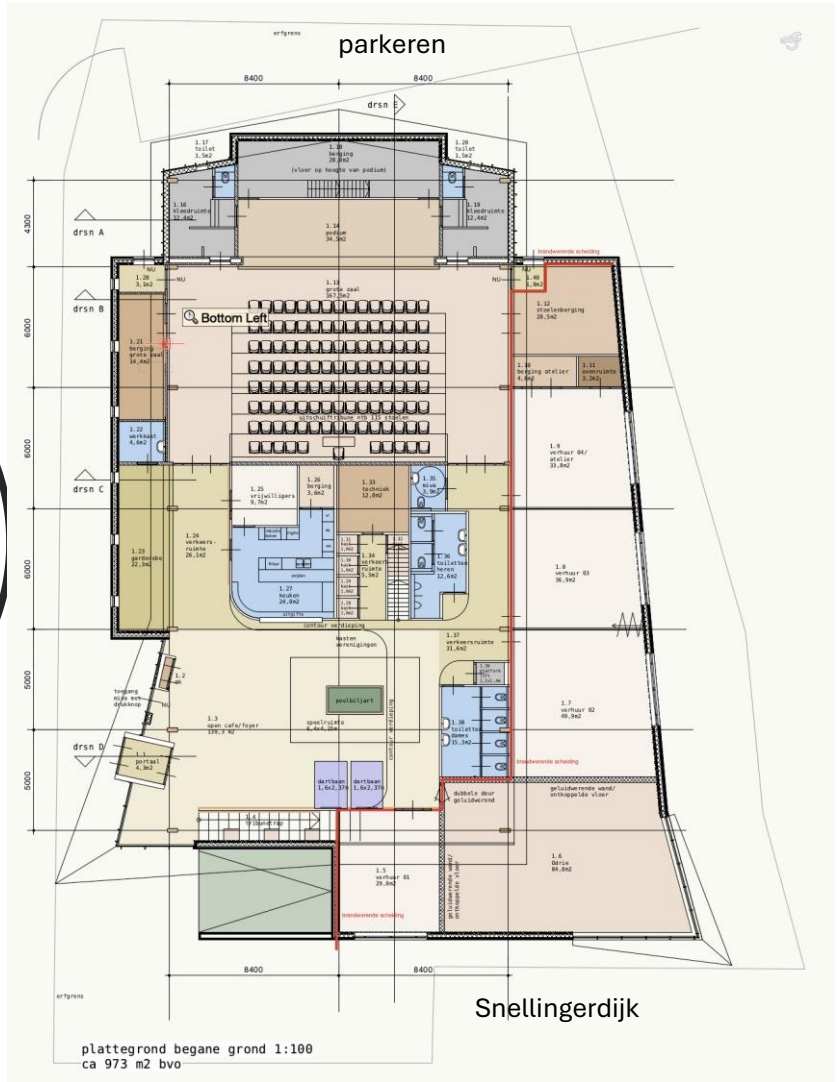
Nieuwbouw De Miente Oosterwolde



Snellingerdijk

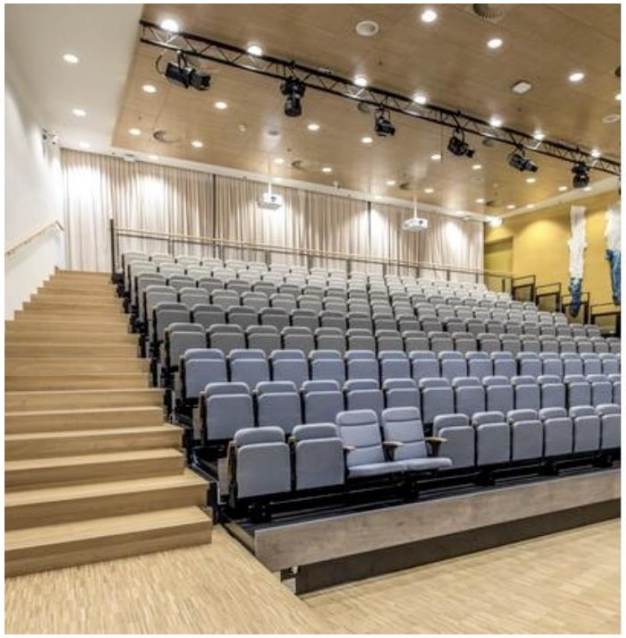
Impressie

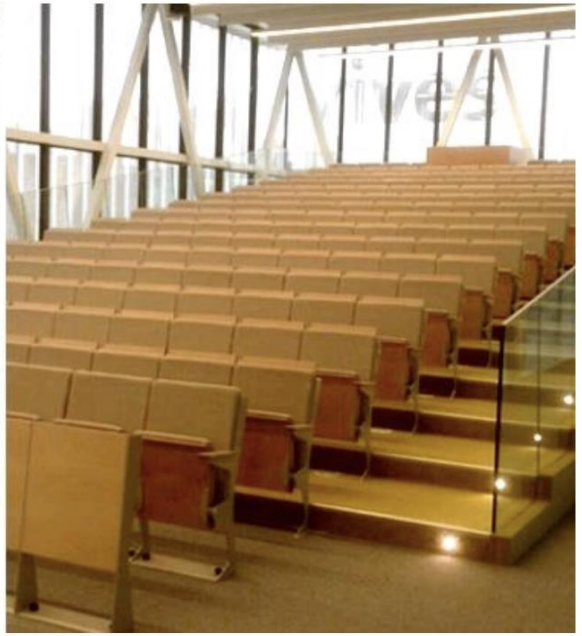
Nieuwbouw De Miente Oosterwolde



Begane Grond

Nieuwbouw De Miente Oosterwolde





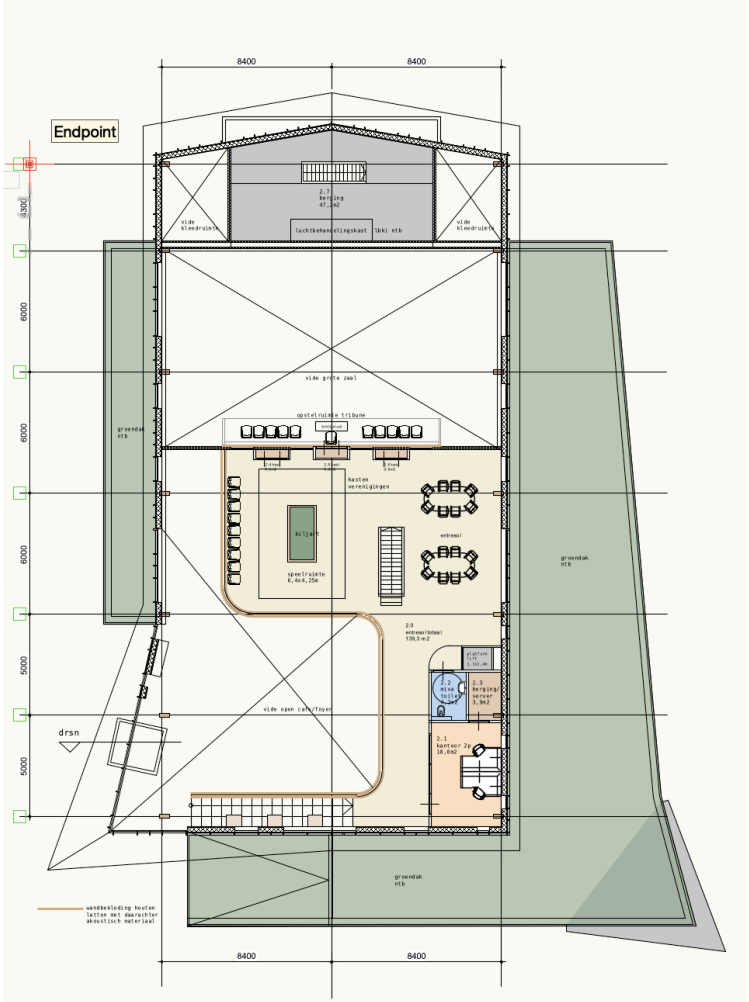
Uitschuiftribune 110 plaatsen

Nieuwbouw De Miente Oosterwolde



Uitschuiftribune ingeschoven situatie

Nieuwbouw De Miente Oosterwolde



plattegrond verdieping 1:100
ca 215 m2 bvo

Verdieping

2000	**VERWERVINGSKOSTEN**						excl btw	
2100	**VERWERVING GROND**							
	bestrating en inrichting terrein	excl.	1	ps	€	27.500,00	€ 27.500,00	offerte Schaafsma
2120	inmeting terrein	excl.	1	ps	€	1.500,00	€ 1.500,00	
	Totaal verwerving grond e.d.						€ 29.000,00	
2300	**SLOOP EN SANERING OPSTALLEN/ BODEM**							
2310	sloop opstallen	excl.	1	ps	€	40.000,00	€ 40.000,00	offerte Schaafsma
2330	Asbestsanering	excl.	1	ps	€	5.000,00	€ 5.000,00	aanname - risicopost
	Totaal sloop en sanering e.d.						€ 45.000,00	
2000	**TOTAAL VERWERVINGSKOSTEN**						€ 74.000,00	
3000	**BOUWKOSTEN**							
3100	**BOUW**							
3110	zie begroting Buiteveld	excl.	1	ps	€	2.349.400,00	€ 2.349.400,00	d.d. 31-03-2025
3120	installaties	excl.	1	ps	€	1.000.000,00	€ 1.000.000,00	indicatie op basis 2 installateurs
	prijsstijgingen	excl.		ps				prijspeil heden (april 2025)
	Totaal bouw e.d.						€ 3.349.400,00	
3000	**TOTAAL BOUWKOSTEN**						€ 3.349.400,00	

4000	**PLANONTWIKKELINGKOSTEN**							
4100	**ARCHITECT**							
4110	Architect	excl.	1	ps	€	65.000,00	€ 65.000,00	Opgave arch 31-03-2025
	Totaal architect e.d.						€ 65.000,00	
4200	**CONSTRUCTEUR**							
4210	Ditqin	excl.	1	ps	€	35.000,00	€ 35.000,00	opgave constr 31-03-2025
4290	Sonderingen	excl.	1	ps	€	1.500,00	€ 1.500,00	reeds uitgevoerd
	Totaal constructeur e.d.						€ 36.500,00	
4300	**OVERIGE ADVISEURS**							
4305	brandveiligheid + bouwfysica gehele plan	excl.	1	ps	€	11.475,00	€ 11.475,00	opgave HJ Advies 31-03-2025
	adviseur akoustiek	excl.	1	ps	€	7.500,00	€ 7.500,00	inschatting
	flora en fauna - quikscan	excl.	1	ps	€	1.500,00	€ 1.500,00	inschatting
	flora en fauna - maatregelen	excl.	1	ps	€	4.500,00	€ 4.500,00	inschatting
	Totaal overige adviseurs e.d.						€ 24.975,00	
4400	**LEGES/AANSLUITKOSTEN**							
4410	Leges gemeente (bouwverg)	excl.	1	ps	€	54.375,00	€ 54.375,00	zie tabblad leges
	welstand	excl.	1	ps	€	4.800,00	€ 4.800,00	
4420	aansluitkosten verzwaring nuts	excl.	1	ps	€	3.000,00	€ 3.000,00	uitgaande kast gemeente (in nabijheid)
4490	Verbruikskosten nutsvoorzieningen	excl.	1	ps	€	5.000,00	€ 5.000,00	
	Totaal leges/aansluitkosten e.d.						€ 67.175,00	
4500	**PROMOTIE / reclame**							
4530	voor rekening van gemeente	excl.		ps			€ -	gemeente?
	Totaal Promotiekosten e.d.						€ -	
4800	**PLANONTWIKKELING**							
	onvoorzien/risicopost	excl.	1	ps	€	25.000,00	€ 25.000,00	
	Totaal planontwikkeling e.d.						€ 25.000,00	
							€ -	
4000	**TOTAAL PLANONTWIKKELINGSKOSTEN**						€ 218.650,00	

5000	**OVERIGE KOSTEN**	excl.		ps		€	-	
5010	inrichting (verduistering / raambekleding / garderobe / e	excl.	1	ps	€ 123.104,00	€	123.104,00	zie tabblad
3120	stelpost wandbekleding open cafe	excl.	1	ps	€ 75.000,00	€	75.000,00	
3130	stelpost akoustiek	excl.	1	ps	€ 50.000,00	€	50.000,00	
3140	stelpost gietvloer	excl.	1	ps	€ 100.000,00	€	100.000,00	
3150	stelpost beeld en geluid	excl.	1	ps	€ 60.000,00	€	60.000,00	
5040	stelpost grootkeuken (frituur)	excl.	1	ps	€ 30.000,00	€	30.000,00	
5050	stelpost uitschuiftribune met 120 stoelen	excl.	1	ps	€ 110.000,00	€	110.000,00	
5000	**TOTAAL OVERIGE KOSTEN**					€	548.104,00	
	VERZAMELSTAAT							
						excl BTW		
2000	TOTAAL VERWERVINGSKOSTEN	excl.				€	74.000,00	
3000	TOTAAL BOUWKOSTEN	excl.				€	3.349.400,00	
4000	TOTAAL PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	excl.				€	218.650,00	
5000	**TOTAAL OVERIGE KOSTEN**					€	548.104,00	
	TOTAAL STICHTINGSKOSTEN	excl. BTW		100%		**€**	**4.190.154,00**	

Exploitatiebegroting verhuur

NIEUWBOUW								
3 dagdelen	3							
7 dagen per week	7							
48 weken per jaar	48	rekening houdend met onderhoud etc				€ 35,00	Rekenvelden zalen(tbv tariefvarianten)	
maximale capaciteit	1.008	dagdelen	per ruimte			€ 70,00	Rekenvelden zalen(tbv tariefvarianten)	
totale capaciteit per jaar (5 zalen)	5.040	dagdelen						
	prijs	aantal dagdelen	procent maximale capaciteit	totaal jaar				
Cafe (131 m2)	€ -			-				
Theaterzaal (161 m2)	€ 70,00	353	35%	€ 24.696,00				
Zaal 1.9 (34 m2)	€ 35,00	353	35%	€ 12.348,00				
Zaal 1.8 (37 m2)	€ 35,00	353	35%	€ 12.348,00				
Zaal 1.7 (50 m2)	€ 35,00	353	35%	€ 12.348,00				
Zaal 1.5 (30 m2) vergaderen	€ 40,00	353	35%	€ 14.112,00				
Vide (biljart)	€ 350,00	12	maanden	€ 4.200,00				
Odrie (84 m2)	€ 1.000,00	12	maanden	€ 12.000,00				
Totaal incidentele verhuur		1.764		€ 92.052,00		NB is inclusief bruisplek		
		35%						
Huur Stichting Bruisplek	**NIEUWBOUW**				tarief			
	dagdelen	dagen p.w.	weken	aantal dagdelen				
atelier ruimte (zaal 1.9)	1	2	40	80	€ 35	€ 2.800	2 avonden per week buiten vakanties	
voorstellingen film	1	1	16	16	€ 70	€ 1.120	16 fimavonden per jaar	
voorstellingen theater	2	2	20	40	€ 70	€ 2.800	20 voorstellingen 2 dagdelen per voorstelling = incl opzet	
exposities	3	6	12	216	€ 10	€ 2.160		
debat/literatuur	1	2	12	24	€ 70	€ 1.680	iedere maand 1x debat + 1x literatuur	
cursus/vergadering	1	2	12	24	€ 35	€ 840	2 avonden per maand	
werkplek	2	5	50	500	€ 5	€ 2.500	werkplek Bruisplek medewerkers (10m2)	
				900		€ 13.900		
				400	ex flexplek			
				8%				

Exploitatiebegroting horeca

	dorpshuis	overig	totaal
BATEN			
Inkomsten	33.100	26.900	60.000
horeca (netto) dranken	33.100	16.900	50.000
horeca (netto) keuken		10.000	10.000
Verhuur	27.300	64.752	92.052
vast (odrie)		12.000	12.000
bruisplek		13.900	13.900
incidenteel	27.300	38.852	66.152
TOTALE BATEN	**60.400**	**91.652**	**152.052**
BEHEERSLASTEN			
personeel	**3.800**	**62.000**	**65.800**
beheerder		60.000	60.000
vrijwilligersvergoedingen	3.800		3.800
scholing ,ARBO, overig		2.000	2.000
materieel	**34.500**	**41.700**	**76.200**
huisvesting	24.300	32.800	57.100
energie	7.000	5.500	12.500
schoonmaak	3.900	6.000	9.900
belasting en verzekering	4.700	1.300	6.000
onderhoud	8.700		8.700
onderhouds voorziening		20.000	20.000
afschrijvingen	3.000	4.500	7.500
investering gebouw	3.000	4.500	7.500
gebouw gefinancieerd door Gemeente		pm	-
kantoorkosten	7.200	4.400	11.600
marketing/communicatie		1.000	1.000
administratie en IT	2.250	750	3.000
telecommunicatie	1.100		1.100
website	550	450	1.000
afvalverwijdering	300	700	1.000
bankkosten en rente	1.200	300	1.500
algemene kosten	1.800	1.200	3.000
TOTALE BEHEERSLASTEN	**38.300**	**103.700**	**142.000**
onvoorziene kosten		5.000	5.000
TOTALE LASTEN	**38.300**	**108.700**	**147.000**
EXPLOITATIESALDO	**22.100**	**-17.048**	**5.052**

BRUISPLEK.



Jeugdruimte

- Gesprekken pop up jongerenraad
- Uitgaan, ‘tentfeest binnen’, film
- professioneel georganiseerd
- Ruimte om elkaar te ontmoeten, niet apart
- Meedenken in programmering
- Kan binnen de huidige plannen mee

Exploitatie st. Culturele Bruisplek		Referentie: Bedrijfsplan culturele Bruisplek, Blue Yard en explo Miente
Baten		
Publieksinkomsten		
voorstellingen	18.144	obv 16 filmvoorstellingen en 20 podiumvoorstellingen, bezetting 35%, kaartje gemiddeld 12 euro
workshops e.d.	10.000	obv workshops, cursussen lezingen etc 25 personen x 10 euro x 40 weken
	28.144	
Subsidies en bijdragen		
bijdragen partners	11.000	
bijdrage gemeente	80.000	verhoogd in verhouding tot Bedrijfsplan ivm aanvullende opmerking Blue Yard
bijdrage Rijk (SPUK)	26.000	
fondsen	10.000	iets verlaagd in verhouding tot Bedrijfsplan ivm aanvullende opmerking Blue Yard
sponsoring	3.500	
	130.500	
Totale baten	158.644	

	Lasten		
	Organisatiekosten		
	Huisvesting/ huur	13.900	Exploitatie Miente
	Marketing/ communicatie	15.000	Blue Yard
	Administratie ICT	6.000	Idem
	Telecommunicatie	300	idem
	Website	500	idem
	Inventaris	500	idem
	Bankkosten	500	idem
	algemene kosten	1.500	idem
		38.200	
	Personeel		
	Cultuurcoördinator	70.000	obv 30 uur
	fondsenwerver/ marketing	18.500	obv 8 uur
	Vrijwilligersvergoedingen	1.500	
		90.000	
	Materieel		
	Voorstellingen	18.144	
	Materialen	7.000	
	Onvoorzien	5.000	
		30.144	
	Totale lasten	158.344	
	Resultaat	300	



Exploitatie toek. culturele stichting

- Omzet ca 158.000, rekening gehouden met huur Miente
- Exploitatie sluit € 300 positief uitgaande van gem. bijdrage
- Inkomsten uit voorstellingen en cursussen e.d. conservatief geraamd, geen winst hieruit
- Personele kosten € 88.500 cultuurcoördinator en fondsenwerver, grotendeels bekostigd via subsidie
- Gemeentelijk subsidie = € 80.000
- In gemeentebegroting opgenomen € 35.000
- Per saldo nog bijramen bedrag € 45.000
- Coördinator werkt voor de gemeente als geheel



BTW

- Advies van belastingadviseur verdiept, vooroverleg met belastingdienst
- Miente is momenteel BTW plichtig
- Dat blijft de lijn
- Uitgangspunt is flexibele verhuur / kortdurende zalenverhuur
- BTW op de investering is dan terug te ontvangen
- Huur Odrie uitgezonderd = vaste huurder, ruim € 68.000 minder aftrek. Uiteindelijk bedrag is dan ruim € 800.000.
- Splitsen exploitaties, geen verwarring met BTW vrijgestelde sector cultuur.

BRUISPLEK.



Hoe verder?

- Bij groen licht gemeenteraad: aandacht voor:

- Ontwikkelen organisatiestructuur culturele stichting irt Miente
- Verder ontwikkelen exploitatie
- Fondsenwerving, ook voor Miente
- Inbreng in bouwcommissie
- Profielschets cultuurcoördinator



Inhoud in samenwerking

Kunst en COO
Kunstwerf
Nobilis
Bibliotheek

SSR

Stellingwerf college

Muziekfederatie
Muziek op Stapel

Scala

Keunstwurk

Andere culturele partijen

Dorpen

BRUISPLEK.



Vragen?

Nieuwbouw De Miente Oosterwolde



Geachte leden van de gemeenteraad,

Graag wil ik u meenemen in een belevingsschets van de Nieuwe Miente, waar ook de Bruisplek deel van uit zal maken.

De Bruisplek, een burgerinitiatief, een initiatief van onderop. En zeker geen elitair gebeuren. Een initiatief opgehaald uit de gemeenschap, een initiatief dat in z'n uiteindelijke vorm ook weer wordt teruggeven aan die gemeenschap.

In eerste instantie dient de Bruisplek een groeiend platform te zijn voor een inspirerende samenwerking van lokale cultuurinitiatieven en het genereren van een breed aanbod op het gebied van kunst en cultuur binnen Ooststellingwerf.

Maar de Bruisplek heeft ook een vaste fysieke ontwikkelplek nodig.
Dit vooral om een permanent karakter te kunnen geven aan kunst en cultuur binnen Ooststellingwerf.

Dáár is het te doen of kan het ontstaan!

Maar kom mee …

"We gaan een avondje uit, want er is wat te doen in de Miente. Bij binnenkomst blijkt dat niet alleen de grote zaal bezet is voor de voorstelling. In de ruimten 02-03 is een bingo-avond georganiseerd. Samen staat u met hen in de rij om muntjes te kopen voor een consumptie in de pauze. U en ik zijn met een kleine honderd anderen in de grote zaal met podium aan het genieten van een film, een lezing of muziekuitvoering.

Maar u weet op dat moment niet dat in deze zelfde zaal morgen de koersbalmatten weer worden uitgerold, en later op de dag de tafels geschikt gemaakt voor klaverjassen of bridge.

Weer een dag later is de grote zaal in de ochtend gevuld met schoolkinderen die een waar theaterstuk gaan zien. Voor het eerst naar 'de schouwburg'.

Ondertussen zitten aan de stamtafel vrijwilligers die nieuwe experimentele plannen uit te broeden voor exposities en muziekuitvoeringen. De tafel waar 'de kunstenaar' de 'cultuurliefhebber' ontmoet en waar elkaars interesses worden omarmt en nieuwsgierigheid wordt gewekt: kunnen jullie misschien ook iets betekenen voor ons Alzheimercafé?

Leden van de biljartclub drinken er hun kopje koffie na een rustig partijtje biljart op de entresol.

Een toevallige bezoeker leest de krant, drinkt een kopje koffie en zoekt wat aanspraak.

In het atelier, kan je zien, wordt een cursus boetseren verzorgd, en de Fryske Krite komt samen in zaal 03.

Uit de keuken komen geuren. Vrijwilligers zijn bezig een eenvoudige maaltijd te bereiden voor een groep alleenstaanden die hier, tegen een kleine vergoeding, één keer in de week komen eten.

De grote zaal wordt ondertussen klaargemaakt voor de SOOSZuid middag.

Vanavond zal in diezelfde zaal gejamd worden en geëxperimenteerd met talent.

Boven op het kantoor vraagt de cultuur coördinator aan de beheerder of het mogelijk is de Miente aan het begin van het seizoen een weekend 'vrij te plannen' om een soort van UITmarkt te organiseren, zodat inwoners weet hebben van wat er te doen is het komende seizoen op het gebied van cultuur.
De Filmwerkgroep jeugd heeft net hun wensenlijstje ingeleverd.

Op het prikbord hangt een aankondiging van een landelijke try-out van Pieter Derks, naast de aankondiging van een uitvoering van de lokale toneelvereniging.

In dit huis, dit thuis voor iedereen, deze zoemende bijenkorf is ruimte voor exposities en optredens van lokale kunstenaars en muzikanten. De schoolmusical, creatieve makers en singer-songwriters wordt letterlijk en figuurlijk een podium gegeven.

Maar we moeten er ook een feestje kunnen bouwen; we moeten de fotoclub, de OSO, de EHBO en vele anderen een thuis kunnen bieden en de lokale Zonnebloem, de HVO e.a. laten vergaderen.

Kortom dit dorpshuis en cultureel centrum wordt een plek om elkaar te ontmoeten, te zien en te spreken.
Dit dorpshuis en cultureel centrum wil laagdrempelig en bereikbaar zijn.
We willen leefbaarheid en nabijheid bevorderen: verschillende typen mensen, verschillende achtergronden, verschillende interesses maar met oog voor elkaar."

Volgende week staat pier 21, een professioneel theatercollectief uit Friesland, hier op de planken met een toneelvoorstelling over mantelzorg: "En ik dan?"
De mantelzorgconsulente van de gemeente zorgt voor een zogenaamd na-zorgtraject.
(het zou waar kunnen zijn ☺)

Hier is het, denk ik, wel goed om ook nogmaals aan te geven dat de Bruisplekgedachte niet alleen gericht is op Oosterwolde. Het beslaat de hele gemeente, dus ook in Oldeberkoop en Makkinga zullen optredens en workshops zijn, en ook in Elsloo en Haulerwijk zal muziek klinken. Initiatieven uit Langedijke en Donkerbroek worden meegenomen in de mogelijkheden. Het geheel gaat over verbinding zoeken tussen de verschillende (reeds bestaande) culturele activiteiten en uitkomen op een plus, iets nieuws, iets anders, iets verrassends: Laat Ooststellingwerf wat meer bruisen is een verzoek van de plaatselijke bevolking.

Mededeling aan de raad

Van	:	Burgemeester en wethouders
Datum B&W	:	4 februari 2025
Onderwerp	:	Antwoorden op vragen aangenomen motie nieuwe Miente S-027
Portefeuillehouder	:	Esther Verhagen
Domein	:	Samenleving

Kennis te nemen van

De antwoorden op de vragen van de raadsfracties CDA, PvdA en VVD naar aanleiding van de aangenomen motie met betrekking tot de nieuwe Miente (S-27)

Inleiding

Op dinsdag 26 november 2024 is de motie ‘samen in 1 keer goed’ (motie vreemd 088) ingediend door D’66, Groen Links, Ooststellingwerfs Belang en de Vrije Partij Ooststellingwerf aangenomen in deze raadvergadering.
Dit heeft tot gevolg dat het college conform dit besluit een onderzoek doet naar de Miente met dorpshuisfunctie, culturele Bruisplek en ontmoetingsruimte voor de jeugd, apart van de MFA te Oosterwolde.
Op 6 januari hebben de fracties CDA, PvdA en VVD tien vragen gesteld aan ons college, naar aanleiding van de aangenomen motie. Deze worden hieronder beantwoord.

De vragen 2,4,6,9 en 10 zijn op verzoek van de raadsfractie ook voorgelegd aan het bestuur van stichting activiteitencentrum de Miente. Het antwoord van bestuur de Miente vindt u in de bijlage.

Kernboodschap

Hieronder vindt u de vragen en de antwoorden erop.

Vraag:

1. Op welke termijn kunnen wij een nieuw financieel overzicht verwachten welke past bij de nu ontstane situatie?
   Toelichting: Er zijn diverse documenten met calculaties; Financieel overzicht bedrijfsplan Bruisplek, Gemeentelijke notitie Bruisplek april 2024 en Culturele Bruisplek 2023. Maar ook de inzichten zijn duidelijk anders. De oude stukken passen hier niet meer bij. Stakeholders zijn ook anders.

   Antwoord
   Wij werken onder andere aan een actualisatie van de stukken met betrekking tot de nieuwbouw Miente.
   Op dinsdag 26 november 2024 is de motie ‘samen in 1 keer goed’ ingediend door D’66, Groen Links, Ooststellingwerfs Belang en de Vrije Partij Ooststellingwerf aangenomen in deze raadvergadering.
   Dit heeft tot gevolg dat het college conform dit besluit een onderzoek doet naar de Miente met dorpshuisfunctie, culturele Bruisplek en ontmoetingsruimte voor de jeugd, apart van de MFA te Oosterwolde.
   De actualisatie loopt in planning op met de andere stukken en onderzoeken accommodatiebeleid.
   De actualisatie houdt in:

   a. Nader onderzoek ruimte Arcade, met als uitgangspunt een sociale ontmoetingsruimte voor jongeren (inventarisatie van ideeën over ruimte en activiteiten).

---

b. Aanpassen prijzen / stichtingskosten ivm jongerenruimte en actuele bouwkosten. Het gaat met name om het actualiseren van paragraaf 3 van notitie Bruisplek van april 2024

c. BTW onderzoek
Er is reeds onderzoek gedaan naar het BTW aspect door een belastingadvieskantoor op basis van de nieuwbouwplannen Miente zoals deze er lagen in mei 2024. Deze moet nog aangepast worden in verband met de toevoeging van de activiteiten / ruimte voor jongeren.

d. Verdieping exploitatie Bruisplek
In mei 2024 is er onderzoek gedaan door extern bureau Blue Yard. Er is toen een verdiepingsslag geadviseerd. Dit pakken we op. Het is wel de vraag of dit onderzoek op dit moment al uitvoerbaar is omdat de culturele Bruisplek nog niet daadwerkelijk gestart is. Er zijn geen wijzigingen en ontwikkelingen in de cijfers die eerder aangeleverd zijn.

e. Samenwerking en activiteiten Bruisplek
Binnen de kerngroep culturele Bruisplek wordt de draad ook weer opgepakt om te overleggen over de inhoud; de samenwerking en de activiteiten die uitgevoerd kunnen worden. Inmiddels is stichting Nobilis aangehaakt bij de kerngroep en zal BZOF per 2025 aanhaken. Er kan alvast voorgesorteerd worden op de activiteiten in de Bruisplek.

2. Hoe wilt u realiseren dat er synergie blijft bestaan tussen het sportcomplex en de Miente, in de nu te onderzoeken mogelijkheden voor de Nieuwe Miente?
Toelichting: In de eerdere opdracht van de Raad was duidelijk dat dat moest gaan over een MFA, met daarin veel multifunctioneel gebruik van elkaars ruimtes (sport en cultuur). Dit zou elkaar versterken en ook bv een exploitatie gemakkelijker kunnen maken. Nu dit weer uit elkaar wordt gehaald, valt de zo broodnodige synergie wellicht weg.

   Antwoord: Motie Vreemd 088 is bij meerderheid aangenomen. In deze motie is het onderdeel Miente / dorpshuis / Bruisplek uit het MFA onderzoek gehaald.
   De meerderheid van de gemeenteraad heeft met dit besluit aangegeven, dat vooruitlopend op de uitkomsten van het onderzoek MFA Oosterwolde, het wenselijk is de Miente uit het onderzoek te halen.
   Het uitgangspunt is nu dat de Miente een autonome partij is die verantwoordelijk wordt voor haar eigen exploitatie en beheer. De synergievoordelen, voor zover ze al aanwezig zouden zijn geweest bij een MFA, komen hierdoor in een ander daglicht te staan.
   Een exploitatie van een MFA is naar verwachting ook complex en niet per definitie gemakkelijker.

3. Hoe wilt u voorkomen dat er extra kosten worden gemaakt nu er twee accommodaties moeten worden verduurzaamd: sporthal en zwembad aan de ene kant en een Nieuwe Miente aan de andere kant?
Toelichting: Nu er een onderzoek komt naar een Nieuwe Miente, kan het natuurlijk niet zo zijn dat de sporthal en het zwembad het kind van de rekening worden en minder bedeeld gaan worden.

   Antwoord: Het voorkomen van extra kosten door het realiseren van één MFA is een aanname. Met het aannemen van motie 088 heeft uw raad bij meerderheid besloten de nieuwe Miente uit het MFA onderzoek te halen. Dit is gemotiveerd gedaan. Er wordt nu, na uw besluit hierover, onderzoek gedaan naar sportcomplex De Boekhorst (renovatie / verduurzaming of vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie of een alternatieve locatie). De kosten hiervan worden afgewogen binnen het kader van uw besluit.

4. In de huidige situatie is de Miente vooral actief in zalenverhuur. In de nieuwe situatie wordt er kort gezegd gekeken naar een dorpshuisfunctie, zalenverhuur, theater en bruisplek, cultuur, jeugd ruimte en horeca. Dit vraagt een enorme organisatie. Hoe denkt het college dat daar invulling aan gegeven kan worden?

Toelichting: Er wordt nu met veel vrijwilligers gewerkt, maar het complexe geheel wat er nu wordt geschetst is eigenlijk een complex van activiteiten die een professionele aansturing vereist. Eén 0,8 FTE programmamanager en 04, FTE conciërge is dan wel heel weinig.

Antwoord: In het exploitatieonderzoek van onderzoeksbureau Blue Yard (mei 2024) is geadviseerd om uit te gaan van een volledige fte beheersfunctie (betaald uit de exploitatie Miente) en een volledige fte programmamanager (gesubsidieerd).

Overigens spreken wij liever van een dorpshuis in combinatie met een culturele Bruisplek; een activiteitencentrum dus. De functies die u noemt horen daarin thuis. De stichting Miente is verantwoordelijk voor de verhuur van de ruimten, het beheer en de horeca. De activiteiten in de culturele Bruisplek is de verantwoordelijkheid van de toekomstige stichting Bruisplek die ruimte huurt. Het is wel de vraag of deze opzet de meest wenselijke is. Door onderzoeksbureau Blue Yard is in mei 2024 aangegeven dat beheer van het gebouw en uitvoering van (culturele) activiteiten in één organisatie het meest wenselijk is vanwege synergievoordelen in organisatie.
We gaan onderzoeken, met betrokken partijen, wat de meest gewenste organisatievorm is. Immers het gaat om het realiseren van een goede balans van hetgeen er inhoudelijk gevraagd wordt, wat financieel in de exploitatie en het beheer mogelijk is en wat daarvoor de beste organisatievorm is.

Het bestuur van de stichting activiteitencentrum De Miente ziet haar taak met vertrouwen tegemoet, we willen benadrukken dat de stichting een financieel gezonde organisatie is.

5. Het realiseren van een Nieuwe Miente vraagt ook om een juiste organisatievorm. Welke vorm heeft het college voor ogen? Wie is verantwoordelijk voor bv de begeleiding tijdens de bouw?
   Toelichting: Het maakt nogal verschil als je als gemeente zelf als bouwheer optreedt of dat je als subsidieverstrekker aan de kant staat. Bij een investering van 3,4 miljoen is het toch echt wel noodzakelijk dat hier vooraf aan gedacht wordt. Verschil in kapitaallasten tussen gemeentelijk eigendom en dus een verhuur constructie versus eigendom in handen van stichting (bij verstrekken subsidie).

   Antwoord: We verwijzen graag naar hetgeen is opgenomen in de Notitie Bruisplek van april 2024 (fase II). Het gebouw van de Miente is (juridisch) eigendom van stichting De Miente. Het bestuur is verantwoordelijk voor de bouw. De gemeente wordt vertegenwoordigd in het nog te vormen bouwteam. Het bestuur van de Miente is hierover positief.

6. Grote vraag is natuurlijk, wie gaat eventuele exploitatietekorten dekken? Hoeveel reserve heeft de stichting de Miente? Zijn die bereid garant te staan?
   Toelichting: het is ruimschoots de ervaring dat in de wereld van theater, culturele sector etc., het niet eenvoudig is om een exploitatie te realiseren die zichzelf kan beredderen. En dat zal hier niet anders zijn.

   Antwoord: We verwijzen graag naar de Notitie Bruisplek van april 2024 en met name naar de kanttekeningen in het raadsvoorstel bij die notitie. Hierin staan de risico's benoemd en die zijn niet veranderd.
   Het bestuur van de Miente wil en kan bijdragen in de investering voor de nieuwbouw (€ 225.000,-)
   Een garantstelling van de stichting Miente is niet aan de orde. Dit verwachten we van geen enkel activiteitencentrum (Doarpsintrum Donkerbroek en Mejander Oldeberkoop). Het zou een buitenproportionele druk geven op het vrijwilligerswerk dat door de bestuurders gedaan wordt.

7. Loopt de gemeente geen risico om geconfronteerd te worden met een beklag dat er staatssteun wordt gegeven?
   Toelichting: In onze gemeente zijn er meer ondernemers die horeca verzorgen en zaalverhuur doen. Het feit dat je als lokale overheid een fors bedrag wilt uittrekken voor een

gewenste Nieuwe Miente, doet de vraag oproepen of hier dan geen staatssteun om de hoek komt kijken.

Antwoord: Steunmaatregelen van decentrale overheden leveren alleen verboden staatssteun op als er sprake is van grensoverschrijdend effect. Dat wil zeggen dat de steunmaatregelen het handelsverkeer tussen de lidstaten ongunstig kan beïnvloeden. De subsidie aan Stichting De Miente betreft een uitsluitend lokale aangelegenheid en is daarmee geen staatssteun in de zin van de Europese regelgeving.

Afgezien van het formele rechtspunt is het de bedoeling dat er subsidie wordt verleend aan de bouw van een dorpshuis / cultureel centrum en subsidie voor culturele activiteiten. De stichting activiteitencentrum De Miente heeft geen winstoogmerk.
Overigens willen we wijzen op de subsidie voor de totstandkoming van de nieuwbouw van het Doarpsintrum Donkerbroek en destijds aan De Mejander in Oldeberkoop. De functies die daar plaatsvinden zijn onderling vergelijkbaar. Alle drie zijn het activiteitencentra.

8. Hoe denkt u te voorkomen dat er juridisch en fiscaal discussies ontstaan over bv BTW.
   Toelichting: Het is in de belastingwetgeving nogal complex en je moet voldoen aan diverse spelregels. Daar is enige ervaring mee, maar gezien de vele activiteiten, de onduidelijke situatie over eigendom etc., is dit wel een belangrijke vraag.

   Antwoord: Door middel van vooroverleg met de belastingdienst willen we aan de voorkant duidelijkheid scheppen over het aspect BTW. Dit is in voorbereiding. Een belastingadvieskantoor ondersteunt hierin.

9. Heeft u zich gerealiseerd dat er wel heel veel onderscheidende zaken moeten worden ondergebracht in de Nieuwe Miente en past dat in de nieuwe situatie bij elkaar?
   Toelichting: Heel simpel is het de vraag hoe past de jeugd (Arcade hal) bv bij de bv wat oudere bezoeker van de Miente?

   Antwoord: Ja, dat hebben we ons terdege gerealiseerd en dat is ook de bedoeling van de combinatie van dorpshuis en cultureel centrum, van jong tot oud.
   Een dorpshuis gecombineerd met een cultureel centrum is er voor iedereen. Hier horen activiteiten te zijn voor iedereen, van jong tot oud. Het is voor een dorpshuis van levensbelang dat er ook voor jongere mensen aantrekkelijke activiteiten zijn. We zijn blij dat jonge mensen hun wensen hebben kenbaar gemaakt. Wij willen de voorwaarden scheppen, zodat er weer een dorpshuis in Oosterwolde is waar iedereen naar toe kan. Het ‘hoe’ is vooral aan de deelnemers en bestuurders zelf.

10. Met het steeds moeilijker vinden van vrijwilligers en mensen die een verantwoordelijkheid durven te nemen in een bestuurlijke functie, hoe reëel is het dan te verwachten dat met dit complexe geheel wat er moet ontstaan, hier volop mensen beschikbaar komen?
    Toelichting: We kennen een grote hoeveelheid vrijwilligers, maar de trend is dat er steeds minder mensen beschikbaar komen. Met name ook de eisen die eraan gesteld worden maken het vinden van vrijwilligers steeds lastiger.

    Antwoord: De wens voor het mogelijk maken van een culturele Bruisplek komt van onderop, van de culturele instellingen. De wens om meer mogelijk te maken in de Miente en deze weer echt een dorpshuis / activiteitencentrum te maken in plaats van een zalencentrum, komt in de eerste plaats van het bestuur van de Miente. Wij ondersteunen dit. We vinden het vanuit het oogpunt van leefbaarheid van groot belang dat deze ontwikkelingen plaatsvinden. Het stichtingsbestuur van de Miente hoopt met het verbreden van de functies juist meer vrijwilligers aan te trekken en ook meer jongere vrijwilligers.
    Het vinden van vrijwilligers voor bestuurlijke functies is zeker een knelpunt. Dat wordt niet opgelost door niets te doen.

Ondertekening,
CDA, PvdA, VVD

Vervolg

Ons college gaat verder met het uitvoeren van motie ‘Samen in 1 keer goed’ (Motie Vreemd 088)

Bijlagen

Antwoord van bestuur st. Activiteitencentrum de Miente op de vragen 2,4,6,9 en 10.

Eindrapportage Bosbad Appelscha

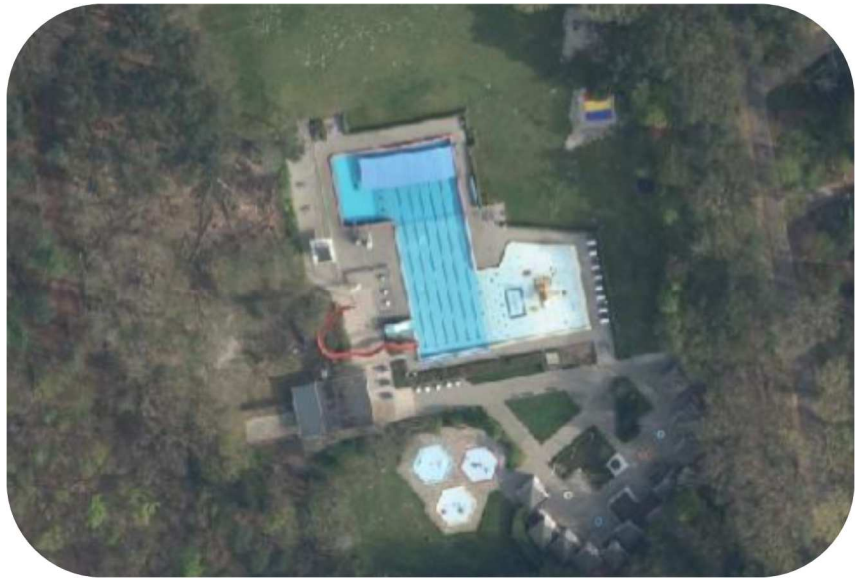
Definitief

Opdrachtgever
Gemeente Ooststellingwerf

Datum
2 mei 2025

Referentie
1748002-0055.1.0

Auteur(s)
de heer ing. J.M.F.C. Vloemans
mevrouw S.F. Dik



Burg. Roelenweg 40
Statenlaan 8
8021 EW Zwolle
5223 LA 's-Hertogenbosch
T 038 - 4 258 101
T 073 - 6 409 409
info@hevo.nl
ISO 9001-gecertificeerd
KvK Brabant 16029774
BTW 0011.60.461.B01

Inhoudsopgave

Fase 1: QuickScan 3
Kernboodschap 3

Fase 2: vervolgonderzoek 4

1. Inleiding 4
1.1. Huidige situatie 4
1.2. Globale stakeholdersanalyse 5
1.2.1 Staatsbosbeheer 5
1.2.2 Stichting Bosbad Appelscha (SBA) 5
1.2.3 Gemeente Ooststellingwerf 6
1.2.4 Sportfondsen (voorheen LACO) 6
1.2.5 RCN Recreatiepark De Roggeberg 7
1.2.6 Conclusie op basis van stakeholdersanalyse 7
1.3. Leeswijzer 7

2. Nieuwe situatie 8
2.1. Scenario 4A 8
2.2. Conclusie scenario 4A 9
2.3. Scenario 4B 9
2.4. Conclusie scenario 4B 11

3. Investeringskosten en kapitaallasten 12
3.1. Investeringskosten en kapitaallasten scenario 4A 12
3.2. Investeringskosten en kapitaallasten scenario 4B 13

4. Conclusie en aanbevelingen 14

Bijlage: Multicriteria-analyse fase 1 (quick scan) 15

Fase 1: QuickScan

Kernboodschap

Op basis van het onderzoek fase 1 is de gemeente geadviseerd om de scenario's 1 tot en met 3 niet verder uit te werken omdat deze niet realistisch geacht worden.

- Scenario 1 (zwemparadijs) komt weliswaar als 'tweede' uit de MCA, maar vraagt om een zeer grote investering. Bovendien heeft dit scenario niet of nauwelijks draagvlak bij de geïnterviewden. Daarnaast is het zo dat in de directe omgeving diverse overdekte zwemvoorzieningen zijn, wat voor onwenselijke concurrentie kan zorgen.
- Scenario 2 voortzetten van het Bosbad met vrijwilligers stuit voornamelijk op geen draagvlak en organisatorische problemen (vrijwilligers) en wordt daarom niet realistisch geacht.
- Scenario 3 (natuurbad) heeft ook weinig draagvlak bij de geïnterviewde belanghebbenden en zal concurrentie ondervinden van het Canadameer dat gratis te bezoeken is.

Het advies van HEVO is om scenario 4 nader te onderzoeken. Omdat het onzeker is of het genoemde bedrag van € 175.000,-- voldoende is voor een haalbare businesscase, is in overleg met de gemeente bepaald om twee varianten te onderzoeken namelijk;

- Scenario 4A: een jaarlijkse financiële bijdrage van de gemeente van € 175.000,-- voor verduurzaming, exploitatie en onderhoud, waarbij er onderzocht wordt wat de (on)mogelijkheden zijn met inzet van een actief meewerkend bestuur, in combinatie met vrijwilligers en extra incidentele bijdragen uit fondsen en/of structurele financiële bijdragen van derden.
- Scenario 4B: wanneer scenario 4A niet (helemaal) haalbaar blijkt, wordt onderzocht wat de minimale extra jaarlijkse financiële bijdrage (boven op het jaarlijkse bedrag van € 175.000,--) een jaarlijkse financiële bijdrage van de gemeente van € 175.000,-- van de gemeente zou moeten/kunnen zijn om het Bosbad te verduurzamen, exploiteren, onderhouden in combinatie met vrijwilligers en extra incidentele bijdragen uit fondsen en/of structurele financiële bijdragen van derden.

Het college heeft dit advies overgenomen omdat zij zich kan vinden in de opgestelde QuickScan en de conclusies hieruit (scenario 4 in twee varianten onderzoeken). Verder spelen de volgende argumenten een rol:

- Op deze manier wordt de visie die stichting Bosbad Appelscha recent zelf heeft opgesteld en aan het college heeft gestuurd meegenomen.
- Deze opzet sluit aan bij de wens van de raad om belanghebbenden te vragen'…met ideeën te komen rond de financiering (= hun bijdrage in de stichtingskosten en de kosten van de instandhouding) en een inschatting van wat er dan nodig is van de gemeente.

In de volgende hoofdstukken volgt het vervolgonderzoek naar de scenario's 4A en 4B.

Fase 2: vervolgonderzoek
1. Inleiding

De gemeente Ooststellingwerf werkt aan het verduurzamen en toekomstbestendig maken van gebouwen zoals zwembaden, sporthallen, dorpshuizen en scholen, waaronder het Bosbad in Appelscha. Het Bosbad is gedateerd en vraagt om vernieuwing. Naar aanleiding van de quickscan wordt een vervolgonderzoek uitgevoerd naar scenario's 4A en 4B. Voor dit onderzoek is in kaart gebracht wat de huidige situatie is, wat de nieuwe situatie zou kunnen worden en wat dit betekent voor de investering.

1.1. Huidige situatie

Locatie
De locatie van het Bosbad wordt als zeer prettig ervaren. Aan de rand van het dorp Appelscha, in de natuur, bij verschillende toeristische aangelegenheden zoals campings, Outdoor, een klimpark en een golfpark. De locatie leent zich voor de functie die het nu heeft en zou wellicht uitgebreid kunnen worden. Hier wordt verder op ingegaan bij synergie.

Onderhoud (kwaliteit huidige gebouwen en zwembad)
Door KWK Huisvestingsregisseurs is op 31 oktober 2022 een NEN 2767-inspectie uitgevoerd en hiervan is een rapportage opgesteld d.d. 12 november 2022. Deze rapportage is als uitgangspunt gehanteerd voor de schouw ter plaatse. Daarbij is gekeken in hoeverre het actuele beeld overeenkomt met hetgeen door KWK gesteld is.

Uit de rapportage van 2022 valt op te maken dat de bassins, de gebouwen en de installaties de nodige gebreken vertonen; deze worden als redelijk (zwembadfilters, regeltechniek, buitenschilderwerk) maar voor het grootste deel als matig beoordeeld (bassins (beton en wandtegels), dakconstructies, kozijnen, deuren, zonweringen, cv-ketels, terreinleidingen waterzuivering). Redelijk betekent dat de kans op uitval (storingen) groter wordt, maar dat met preventief onderhoud de levensduur verlengd kan worden. Matig betekent dat het verval zodanig is dat alleen vervanging van het onderdeel mogelijk is.

Een schouw ter plaatse door HEVO bevestigt de bouwkundige en technische staat van het zwembad en de opstallen zoals vermeld in de rapportage van 2022. Om het Bosbad in gebruik te kunnen houden, is het belangrijk dat het benodigde onderhoud (planmatig en vervangingen) wordt uitgevoerd.

Duurzaamheid
De huidige gebouwen en het zwembad zijn verouderd. Om deze te verwarmen wordt gebruik gemaakt van fossiele brandstof (gas). De gebouwen en het zwembad zijn vanaf medio mei tot medio september in gebruik. Voor de seizoensstart is energie benodigd voor het opwarmen van het zwemwater. Met name door het gasgebruik worden de doelstellingen op het gebied van duurzaamheid (gasloos en energie-neutraal) niet gehaald.

Exploitatie en onderhoud
De exploitatie (onder andere dagelijks onderhoud en schoonmaak) en het beheer van het Bosbad liggen sinds begin 2007 bij Sportfondsen (voorheen LACO). Per 2017 heeft SBA een Exploitatie- en Huurovereenkomst gesloten met Sportfondsen. Deze overeenkomsten eindigen per eind 2026. Daarnaast het SBA een Budgetovereenkomst gesloten met de gemeente Ooststellingwerf. Ook die overeenkomst eindigt eind 2026. SBA ontvangt een jaarlijkse subsidie van de gemeente voor exploitatie, onderhoud en beheer en legt deze door aan Sportfondsen. De gemeente draagt de kosten voor het groot onderhoud (vervangingen), de uitvoering ervan ligt bij SBA en Sportfondsen. Sportfondsen legt verantwoording af aan SBA en SBA legt verantwoording af aan de gemeente. Op basis hiervan wordt de jaarlijkse subsidieaanvraag (ook voor het groot onderhoud) gedaan en vastgesteld. Als onderlegger voor het onderhoud wordt door partijen een meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) gehanteerd.

Exploitatie horeca
Op dit moment wordt de bedrijfsvoering (onder andere horeca, toezicht) van het Bosbad in zijn geheel gedaan door Sportfondsen.

Inkomsten en uitgaven door Sportfondsen
De inkomsten voor het Bosbad worden momenteel voor 55% gegenereerd uit bezoekers uit Appelscha en de directe omgeving en voor 45% uit bezoekers van

De Roggeberg en vervallen aan Sportfondsen. Het bezoekersaantal ligt rond de 55.000 bezoekers per jaar. Sportfondsen betaalt de personele kosten, huisvestingskosten (onderhoud, schoonmaak, belastingen, heffingen), energiekosten en kosten voor de eigen bedrijfsvoering.

Horeca
De huidige horecagelegenheid, een kiosk, wordt als mager ervaren. De bezoekers van het Bosbad kunnen bijvoorbeeld geen belegd broodje halen, wat wel een wens is. De kiosk is gedateerd en niet functioneel. Op drukke dagen is deze lastig te bereiken of ontstaan er lange wachtrijen.

Stichting Bosbad Appelscha (SBA)
In de huidige situatie lijkt SBA niet meer dan een 'doorgeefluik' van financiële middelen naar Sportfondsen en een schakel in de communicatie tussen gemeente en Sportfondsen en vice versa. Vanuit SBA wordt dit onderschreven maar men wil dit graag veranderen en de regie in eigen handen houden. SBA wil echter de exploitatie en het beheer niet zelf op zich nemen. De gemeente is van mening dat SBA meer de ondernemersrol moet pakken. SBA betaald de erfpachtcanon aan Staatsbosbeheer.

Synergie
In de huidige situatie is er weinig synergie tussen de verschillende belanghebbenden. De partijen maken wel gebruik van elkaars diensten, zoals bijvoorbeeld De Roggeberg die een vaste jaarlijkse afname heeft van kaarten voor het Bosbad. Verder is er geen samenwerking tussen de recreatieve partijen in Appelscha en de directe omgeving.

Vrijwilligers
Anders dan in Haulerwijk (zwembad Haulewelle) wordt voor het Bosbad geen gebruik gemaakt van de inzet van vrijwilligers. SBA geeft als belangrijkste beweegredenen aan dat de gemeenschap van Appelscha meer op zichzelf is en minder de bereidheid heeft om op vrijwillige basis werkzaamheden te doen. Daarnaast geeft SBA aan dat er voor het gebruik van en het toezicht op de faciliteit vakkundig personeel nodig is (onder andere in verband met het risico op verdrinking en waterkwaliteitsbeheer) en dat zij de risico's die hieruit voortvloeien niet kan dragen. Zij ziet dit ook als een reden waarom het lastig is om vrijwilligers te vinden en in te zetten.

1.2. Globale stakeholdersanalyse

1.2.1 Staatsbosbeheer

Staatsbosbeheer is eigenaar van de grond waarop het zwembad en de opstallen zijn gerealiseerd. De grond is in erfpacht uitgegeven aan SBA en zij betaalt hiervoor een jaarlijkse vergoeding.

Staatsbosbeheer heeft geen belang bij het voortbestaan of het verdwijnen van het Bosbad. Wat Staatsbosbeheer betreft kan de huidige situatie gehandhaafd blijven (zie fase 1 van het onderzoek).

1.2.2 Stichting Bosbad Appelscha (SBA)

Stichting Bosbad Appelscha (SBA) is eigenaar van het zwembad en de opstallen en ontvangt van de gemeente een jaarlijkse bijdrage. SBA is verantwoordelijk voor de exploitatie (dagelijks onderhoud, schoonmaak, energiekosten etc.). SBA heeft de exploitatie inclusief de contractuele verplichting met Sportfondsen overgedragen gekregen van de gemeente. SBA betaalt het bedrag voor de exploitatie van het zwembad dat zij jaarlijks ontvangt van de gemeente (als verplichting) aan Sportfondsen die de energiekosten betaalt, het dagelijks onderhoud uitvoert of uit laat voeren etc. etc., feitelijk de totale exploitatie van het Bosbad. De kosten voor verzekeringen en publieke heffingen zijn voor rekening van SBA.

SBA ziet het belang van het voortbestaan van het Bosbad maar wil het niet zelf exploiteren omdat zij dit beschouwt als een te grote verantwoordelijkheid. Als onderdeel van de doorgegeven verplichting tussen de gemeente en Sportfondsen betaalt SBA het volledige bedrag van de bijdrage van de gemeente aan Sportfondsen. Het huidige bestuur ziet zichtzelf als een 'doorgeefluik' en voelt zich gebonden aan contractuele verplichtingen die zij niet zelf is aangegaan met Sportfondsen en daar wil SBA vanaf. SBA gaat uit van 55.000 bezoekers per jaar (inclusief gasten van De Roggeberg, circa 45%).

Om het zwembad en de opstallen kwalitatief op niveau te brengen (achterstallig onderhoud, verduurzaming en vernieuwing), wil SBA van de gemeente een eenmalige bijdrage in de financiering. Daarna wil SBA op basis van een jaarlijkse bijdrage het zwembad exploiteren en vernieuwen om het aantrekkelijk te houden voor bezoekers uit Appelscha en omgeving en gasten van De Roggeberg. De exploitatie wil SBA

uitbesteden aan een nog door haar te selecteren marktpartij. SBA ziet mogelijkheden voor een horecavoorziening die aan beide zijden te gebruiken is; zwembadbezoekers aan de ene zijde en bijvoorbeeld wandelaars aan de andere zijde. Daarnaast zou er gekeken kunnen worden naar langere openstellingstijden. Daarvoor wil SBA de temperatuur van het zwemwater iets verhogen, zodat het Bosbad en de (horeca)faciliteiten ook buiten het seizoen bij kunnen dragen aan de inkomsten. SBA ziet namelijk een (te) grote afhankelijkheid van De Roggeberg voor vaste inkomsten per jaar. Daarnaast ziet SBA synergievoordelen met buitensport.

Door SBA is in februari 2025 een visiedocument opgesteld en daarin komen de volgende zaken naar voren:

- Voor SBA is het duidelijk dat het Bosbad verduurzaamd en gerenoveerd/ vernieuwd moet worden. Dit sluit aan bij scenario 4 (resultaat onderzoek fase 1), waar zij destijds ook haar voorkeur voor heeft uitgesproken. SBA geeft aan dat het bad kampt met achterstallig onderhoud en dat het van belang is dat dit spoedig wordt opgelost. Zij zou graag zien dat de gemeente de kosten voor het achterstallig onderhoud en verduurzaming op zich neemt en dat daarna het MJOP weer wordt gevolgd. HEVO heeft in deze fase van het onderzoek een gesprek gevoerd met SBA waarin zij haar visie verder heeft toegelicht.
- SBA heeft vanuit haar rol en ondernemerschap verschillende acties ondernomen. Zo zijn er gesprekken geweest met een externe financier, De Roggeberg, Outdoor, Iepen Mienskipfûns (subsidie voor leefbaarheid in Friesland, aangevraagd voor de vervanging van ketels door warmtepompen), Staatsbosbeheer, Optisport, Sportfondsen en het bestuur van zwembad Haulewelle. Verder heeft SBA adviesbureau Ekwadraat een energiescan laten maken, is er gesproken over stroomlevering via energiepark GroenLeven en zijn twee installatiebedrijven benaderd voor het geven van advies met een kostenopgave voor het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen.
- SBA heeft de voorkeur om het Bosbad voort te zetten met een derde partij voor de exploitatie. Daarnaast wil zij, anders dan in Haulewelle, het onderhoud laten verzorgen door deskundige bedrijven, waarbij voor het groot onderhoud het MJOP wordt aangehouden. Zij kan zich niet vinden in de wijze van overdracht zoals die is beschreven in het accommodatiebeleid van de gemeente zijnde een overdracht in de huidige staat.
- SBA is van mening dat de te maken kosten voor onderhoud niet opwegen tegen de kosten voor vernieuwing. Door nieuwe ontwikkelingen en voorschriften ten aanzien van veiligheid en hygiëne is vernieuwing een betere optie en wellicht een must, aldus SBA. Wanneer de gemeente de kosten voor het achterstallig onderhoud op zich neemt en daarna het MJOP wordt gevolgd, kan het Bosbad verduurzaamd en gerenoveerd of vernieuwd worden. Volgens SBA zal dit leiden tot een toekomstbestendig Bosbad.
- Om het (zwem)seizoen te verlengen, raadt SBA aan de horeca te vernieuwen en de temperatuur van het zwemwater bij de seizoensstart iets te verhogen. SBA heeft aangegeven de exploitatie voor de horeca van het Bosbad graag uit te willen besteden. Hier ligt een kans. De Roggeberg heeft ervaring met het runnen van horeca en zou de exploitatie kunnen overnemen. Zij beschikt over de benodigde kennis en het personeel. De Roggeberg staat hier welwillend tegenover.

1.2.3 Gemeente Ooststellingwerf

De gemeente Ooststellingwerf is verstrekker van financiële middelen. Op basis van een Budgetovereenkomst betaalt de gemeente nu een bedrag van € 98.958,-- per jaar aan SBA. Verder draagt de gemeente de kosten voor het groot onderhoud (zwembad, opstallen en terrein). De uitvoering ligt bij SBA en Sportfondsen. Sportfondsen legt verantwoording af aan SBA en SBA legt verantwoording af aan de gemeente bij de aanvraag om de subsidie (bijdrage) definitief vast te stellen. De gemeente heeft de exploitatie van het Bosbad eind 2006 uitbesteed aan Sportfondsen (voorheen Laco). Het Bosbad is afgeschreven en heeft geen boekwaarde.

De gemeente wil het onderhoud, de verduurzaming en de exploitatie door SBA laten doen. Hiervoor is zij bereid om een jaarlijkse bijdrage van € 175.000,-- te betalen (scenario 4A). Daarnaast overweegt de gemeente, als scenario 4A financieel niet (helemaal) haalbaar blijkt, te onderzoeken wat de minimale extra financiële bijdrage (bovenop het jaarlijkse bedrag van € 175.000,--) van de gemeente zou moeten/kunnen zijn om het Bosbad te verduurzamen, exploiteren en onderhouden (scenario 4B).

1.2.4 Sportfondsen (voorheen LACO)

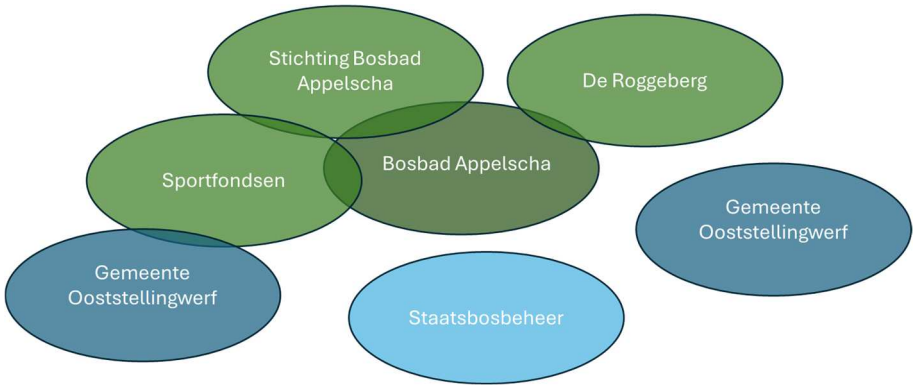
Sportfondsen (voorheen LACO) is vanaf eind 2006 tot 1 januari 2027 verantwoordelijk voor de totale exploitatie van het Bosbad en ontvangt van SBA een jaarlijks bedrag. De

inkomsten voor Sportfondsen bestaan uit losse kaartverkoop, abonnementen, RCN-abonnementen en horecaverkoop.

Sportfondsen ziet het Bosbad als een zwembad om te behouden zoals het nu is. De combinatie met het binnenzwembad in Oosterwolde ziet zij als een voordeel. Voor Sportfondsen is het mogelijk om gecombineerde abonnementen aan te bieden.

1.2.5 RCN Recreatiepark De Roggeberg

RCN recreatiepark De Roggeberg is eigenaar en exploitant van het recreatiepark in de nabijheid van het Bosbad en is vaste afnemer van Sportfondsen voor toegangskaarten tot het Bosbad voor gasten van het recreatiepark.
Het Bosbad is voor De Roggeberg een *unique selling point* en wordt actief opgenomen in de communicatie naar buiten. Velen maken de keuze juist voor dit park omdat er een buitenzwembad in de nabije omgeving is. De Roggeberg zou graag willen dat het Bosbad voor een langere periode open is of meer flexibele openingstijden heeft. Indien als gevolg van een langere openstelling (temperatuur zwemwater van belang) of als gevolg van vernieuwingen de kosten omhoog zouden gaan is dat geen probleem. Deze kosten worden doorberekend aan de gasten. Verder staan de horecavoorziening van de Roggeberg en die van het Bosbad elkaar niet in de weg. Verder voorziet De Roggeberg mogelijkheden voor een samenwerking met het Bosbad voor bijvoorbeeld evenementen. In hoeverre deze zaken besproken en bekend zijn bij partijen is niet aangegeven.



1.2.6 Conclusie op basis van stakeholdersanalyse

- Staatsbosbeheer heeft geen belang bij het voortbestaan of het verdwijnen van het Bosbad. Wat Staatsbosbeheer betreft mag de huidige situatie gehandhaafd blijven.
- SBA wil de verantwoordelijkheid voor de exploitatie van het zwembad op zich nemen op basis van een jaarlijkse bijdrage, mits door de gemeente een eenmalige investering wordt gedaan voor het achterstallig onderhoud en het verduurzamen van het zwembad. SBA wil ook de vrijheid hebben om de exploitatie bij een marktpartij onder te brengen, echter zij zal, net als de gemeente, gebonden zijn aan de aanbestedingsregels omdat het Bosbad met publieke middelen gefinancierd wordt. SBA wil het zwembad niet zelf exploiteren.
- SBA wil wel meer ondernemerschap kunnen tonen.
- De gemeente wil de verantwoordelijkheid voor het onderhoud, de verduurzaming en de exploitatie bij SBA laten. Hiervoor is zij bereid om een jaarlijkse bijdrage van € 175.000,-- te betalen (scenario 4A). Daarnaast overweegt de gemeente, als scenario 4A financieel niet (helemaal) haalbaar blijkt, te onderzoeken wat de minimale extra financiële bijdrage (bovenop het jaarlijkse bedrag van € 175.000,--) van de gemeente zou moeten/kunnen zijn om het Bosbad te verduurzamen, exploiteren en onderhouden (scenario 4B).
- De gemeente heeft een belang vanuit het beleid van Recreatie & Toerisme.
- De gemeente kan het zwembad niet zelf exploiteren (gemeente is geen eigenaar).
- Sportfondsen is in afwachting van wat gaat gebeuren, het contract tussen gemeente en Sportfondsen loopt tot 1 januari 2027.
- De Roggeberg gebruikt het zwembad als *unique selling point* en toeristen kiezen bewust voor De Roggeberg omdat het zwembad zich in de buurt van het park bevindt.. Indien dit zou vervallen, zullen vermoedelijk minder toeristen voor De Roggeberg gaan kiezen.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 volgt de beschrijving van de nieuwe situatie (scenario's 4A en 4B). Hierna volgen in hoofdstuk 3 de investeringskosten en kapitaallastenberekening voor beide scenario's. Hoofdstuk 4 sluit af met de conclusie en aanbevelingen.

2. Nieuwe situatie

In dit hoofdstuk worden de twee scenario's voor het Bosbad omschreven.

2.1. Scenario 4A

Scenario 4A betreft voortzetten van het Bosbad met een jaarlijkse financiële bijdrage van de gemeente van € 175.000,-- voor verduurzaming, exploitatie en onderhoud, waarbij onderzocht wordt wat de (on)mogelijkheden zijn met inzet van een actief meewerkend bestuur, in combinatie met vrijwilligers en extra incidentele bijdragen uit fondsen en/of structurele financiële bijdragen van derden.

Bij het vormgeven van dit scenario zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De gemeente Ooststellingwerf verstrekt SBA een jaarlijkse bijdrage van € 175.000,-- (exclusief btw) voor verduurzaming, exploitatie en onderhoud van het Bosbad.
- SBA draagt als eigenaar van de opstallen en het zwembad zorg voor de investering ten behoeve van het achterstallig onderhoud, het verduurzamen en daarna de exploitatie en het beheer van het Bosbad.
- De gemeente Ooststellingwerf draagt zorg voor de aanbesteding van de exploitatie en het beheer van de sportaccommodaties van de gemeente, met als onderdeel de exploitatie en het beheer van het Bosbad.
- SBA draagt zorg voor vergoeding van de kosten voor de exploitatie en het beheer aan de exploitant.
- SBA draagt samen met de exploitant zorg voor een gezonde businesscase door het actief werven van fondsen en structurele financiële bijdragen van derden, verhogen van de inkomsten door samenwerkingen met recreatie gerelateerde partijen in de directe omgeving van Appelscha en het drukken van de personeelskosten door inzet van vrijwilligers.

Hieronder wordt beschreven hoe scenario 4A eruit zou kunnen zien en wat de te verwachten effecten zijn op de exploitatie en het beheer van het Bosbad.

Locatie

De locatie van het Bosbad wordt als zeer prettig ervaren. Aan de rand van het dorp Appelscha, in de natuur, bij verschillende toeristische aangelegenheden zoals campings, Outdoor, een klimpark en een golfpark. De locatie leent zich voor de functie die het nu heeft en zou wellicht uitgebreid kunnen worden. Hier wordt verder op ingegaan bij synergie.

Financieel

De mogelijkheden en onmogelijkheden voor verduurzamen, exploitatie en onderhoud worden bepaald door de jaarlijkse bijdrage van de gemeente. De kosten van het uitvoeren van het achterstallig onderhoud en het behalen van de duurzaamheids-ambities bepalen in hoge mate de investeringskosten en daarmee de kapitaallasten en exploitatiekosten. Daarnaast zal de mate van doorvoeren van maatregelen een effect kunnen hebben op de exploitatiekosten (onderhoud en energie).

Op basis van de huidige inzichten van de exploitant kan gesteld worden dat met een jaarlijkse bijdrage van € 175.000,-- de jaarlijkse kapitaallasten niet hoger mogen zijn dan € 125.000,-- (afschrijving 20 jaar, rentepercentage 2%).

Dat betekent dat er een maximale investering voor onderhoud en verduurzaming gedaan kan worden van € 1.472.000,--.

Onderhoud (kwaliteit huidige gebouwen en zwembad)

Om ervoor te zorgen dat het functionele gebruik van het Bosbad voor de komende jaren gewaarborgd blijft, is het van belang dat de geconstateerde gebreken worden verholpen en dat vervangingen die gepland zijn in het MJOP worden uitgevoerd. Voor zover bekend is in afwachting van meer duidelijkheid over de toekomstige ontwikkelingen de afgelopen drie jaren alleen het hoognodige gedaan. Als uitgangs-punt voor de investeringskosten is ervan uitgegaan dat de onderhoudswerkzaamheden (preventief en vervangingen) bouwkundig (voor maximaal 20%), installatietechnisch (voor 100%) en voor waterzuivering (voor 100%) begroot vanaf 2023 tot en met 2025 worden uitgevoerd.

Duurzaamheid

Om het Bosbad toekomstbestendig te maken moeten het zwembad en de gebouwen eromheen verduurzaamd dan wel vernieuwd worden. Zoals hiervoor beschreven, zijn de gebouwen waarin onder andere kleedkamers, sanitair, kantoor, horeca en entree gevestigd zijn sterk verouderd. Gedurende de seizoensstart is met name voor het op

temperatuur brengen van het zwemwater, energie (verwarming) nodig. In de beginperiode, wanneer de buitentemperaturen nog sterk kunnen variëren, is ook verwarming van de kantoorruimten en het horecagedeelte (kiosk) nodig.

Om aan te kunnen sluiten bij de doelstellingen voor verduurzaming (reduceren energiebehoefte, geen gebruik meer maken van fossiele brandstoffen, inzet van hernieuwbare energie) is het noodzakelijk om de energieopwekking gasloos te maken en om voor de energiebehoefte van elektra te voorzien in eigen opwekking (bijvoorbeeld PV-panelen).

Voor de investeringskosten is uitgegaan van de inzet van een warmtepomp met piekketels (hybride systeem). Met dit systeem kan het zwemwater bij de seizoensstart voor een beperkte periode met gebruikmaking van de gasgestookte cv-ketels op temperatuur worden gebracht en kan voor de rest van het seizoen gebruik worden gemaakt van de warmtepomp. Dit zorgt voor een substantiële reductie van het jaarlijks gasverbruik. In verband met netcongestie is hiervoor door een marktpartij gekeken naar twee opties[1] waarbij op basis van het beschikbare vermogen een ombouw gedaan kan worden. Welke keuze gemaakt zal worden zal uit een verdiepend onderzoek moeten blijken. Het investeren in een aansluiting op een zonnepark wordt als niet realistisch gezien omdat de aanlegkosten (overbruggen van de afstand) in verhouding tot een te behalen rendement niet in verhouding zijn. Het advies van Ekwadraat voor de opstelling van PV panelen is in deze variant niet meegenomen omdat dit voor een hogere kapitaalslast zorgt waarbij het geheel niet onder de gestelde bijdrage van de gemeente blijft.

Verwacht effect op de exploitatie en het onderhoud
Instandhouding van het huidige Bosbad en, voor zover financieel mogelijk, herstel van bouwkundige gebreken maar wel het vervangen van de techniek en het gedeeltelijk verduurzamen zal effect hebben op exploitatie, energie en onderhoud. Door de afname van het gasverbruik zullen deze kosten lager worden. Daar staat wel tegenover dat de kosten voor elektriciteit hoger worden. De kosten voor vervanging (warmtepomp) zullen ook hoger worden. In dit stadium van het onderzoek is het echter niet mogelijk om dit cijfermatig te onderbouwen. Daarom is er voor het berekenen van de jaarlijkse bijdrage van uitgegaan dat de kosten gelijk blijven.

Verwacht effect op de exploitatie van de horeca
In de basis blijft het Bosbad in de huidige opzet en functie gelijk en daarmee voorzien wij geen voordelen of nadelen voor de exploitatie van de horeca.

2.2. Conclusie scenario 4A

Een jaarlijkse financiële bijdrage van de gemeente van € 175.000,-- voor verduurzaming, exploitatie en onderhoud is niet voldoende. Met deze bijdrage kunnen investeringen worden gedaan om het achterstallig onderhoud van de gebouwen voor maximaal 45% op te lossen en de technische installaties op niveau te brengen. In dit geval is de gemeentelijke bijdrage als leidend aangehouden voor het bepalen van de maximale investeringskosten en daarvan afgeleide lasten. De verantwoordelijkheid voor het verhelpen van het achterstallig onderhoud, het verduurzamen en exploiteren ligt bij SBA en daarmee ook het behalen van de gestelde doelstelling. Het is dan ook aan SBA om tegenvallers in de exploitatie op te vangen door bijvoorbeeld inzet van vrijwilligers, extra incidentele bijdragen uit fondsen en/of structurele financiële bijdragen.

2.3. Scenario 4B

Scenario 4B: als scenario 4A niet (helemaal) haalbaar blijkt, wordt onderzocht wat de minimale extra jaarlijkse financiële bijdrage (bovenop het jaarlijkse bedrag van € 175.000,--) van de gemeente moet zijn om het Bosbad te verduurzamen, exploiteren en onderhouden in combinatie met vrijwilligers en extra incidentele bijdragen uit fondsen en/of structurele financiële bijdragen van derden.

Bij het vormgeven van dit scenario zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- De gemeente Ooststellingwerf verstrekt SBA een minimale extra jaarlijkse bijdrage bovenop de bijdrage van € 175.000,-- (exclusief btw) voor verduurzaming, exploitatie en onderhoud van het Bosbad.
- Door de gemeente is de minimale extra bijdrage niet gespecificeerd.

[1] *Voor de investeringskosten is uitgegaan van optie 2*

- SBA draagt als eigenaar van de opstallen en het zwembad zorg voor de investering ten behoeve van het achterstallig onderhoud, het verduurzamen en daarna de exploitatie en het beheer van het Bosbad.
- De gemeente Ooststellingwerf draagt zorg voor de aanbesteding van de exploitatie en het beheer van de sportaccommodaties van de gemeente met als onderdeel de exploitatie en het beheer van het Bosbad.
- SBA draagt zorg voor vergoeding van de kosten voor de exploitatie en het beheer aan de exploitant.
- SBA draagt samen met de exploitant zorg voor een gezonde businesscase door het actief werven van fondsen en structurele financiële bijdragen van derden, verhogen van de inkomsten door samenwerkingen met recreatie gerelateerde partijen in de directe omgeving van Appelscha en het drukken van de personeelskosten door inzet van vrijwilligers.

Hieronder wordt beschreven hoe scenario 4B eruit zou kunnen zien en wat de te verwachten effecten zijn op de exploitatie en het beheer van het Bosbad.

Locatie
Gelijk aan scenario 4A.

Financieel
De mogelijkheden en onmogelijkheden voor verduurzamen, exploitatie en onderhoud worden bepaald door de jaarlijkse bijdrage van de gemeente. De kosten van het uitvoeren van het achterstallig onderhoud en het behalen van de duurzaamheidsambities bepalen in hoge mate de investeringskosten en daarmee de kapitaallasten en exploitatiekosten. Daarnaast zal de mate van doorvoeren van maatregelen een effect kunnen hebben op de exploitatiekosten (onderhoud en energie).

Op basis van de huidige inzichten van de exploitant kan gesteld worden dat met een jaarlijkse bijdrage van € 175.000,-- er een jaarlijkse extra bijdrage van € 59.100,-- nodig is om het achterstallig onderhoud en de relevante verduurzamingsmaatregelen uit te kunnen voeren. De jaarlijkse kapitaallasten komen dan op € 185.000,-- (afschrijving 20 jaar, rentepercentage 2%).

Dat betekent dat er een maximale investering voor onderhoud en verduurzaming gedaan kan worden van € 2.186.000,--.

Onderhoud (kwaliteit huidige gebouwen en zwembad)
Om ervoor te zorgen dat het functionele gebruik van het Bosbad voor de komende jaren gewaarborgd blijft is het van belang dat de geconstateerde gebreken worden verholpen en dat vervangingen die gepland zijn in het MJOP worden uitgevoerd. Voor zover bekend is in afwachting van meer duidelijkheid over de toekomstige ontwikkelingen de afgelopen drie jaren alleen het hoognodige gedaan. Als uitgangspunt voor de investeringskosten is ervan uitgegaan dat de onderhoudswerkzaamheden (preventief en vervangingen) bouwkundig (voor 100%), installatietechnisch (voor 100%) en voor waterzuivering (voor 100%) begroot vanaf 2023 tot en met 2025 worden uitgevoerd.

Duurzaamheid
Om het Bosbad toekomstbestendig te maken moeten het zwembad en de gebouwen eromheen verduurzaamd dan wel vernieuwd worden. Zoals hiervoor beschreven, zijn de gebouwen waarin onder andere kleedkamers, sanitair, kantoor, horeca en entree gevestigd zijn sterk verouderd. Gedurende de seizoenstart is met name voor het op temperatuur brengen van het zwemwater, energie (verwarming) nodig. In de beginperiode, wanneer de buitentemperaturen nog sterk kunnen variëren, is ook verwarming van de kantoorruimten en het horecagedeelte (kiosk) nodig.

Om aan te kunnen sluiten bij de doelstellingen voor verduurzaming (reduceren energiebehoefte, geen gebruik meer maken van fossiele brandstoffen, inzet van hernieuwbare energie) is het noodzakelijk om de energieopwekking gasloos te maken en om voor de energiebehoefte van elektra te voorzien in eigen opwekking (bijvoorbeeld PV-panelen).

Voor de investeringskosten is uitgegaan van de inzet van een warmtepomp met piekketels (hybride systeem). Met dit systeem kan het zwemwater bij de seizoenstart voor een beperkte periode met gebruikmaking van de gasgestookte cv-ketels op temperatuur worden gebracht en kan voor de rest van het seizoen gebruik worden gemaakt van de warmtepomp. Dit zorgt voor een substantiële reductie van het jaarlijks gasverbruik. In verband met netcongestie is hiervoor door een marktpartij gekeken

naar twee opties[2] waarbij op basis van het beschikbare vermogen een ombouw gedaan kan worden. Welke keuze gemaakt zal worden zal uit een verdiepend onderzoek moeten blijken. Voor het bepalen van de investeringskosten is uitgegaan van het advies van Ekwadraat voor het inzetten van zoveel mogelijk PV panelen op plaatsen waar deze rendement kunnen hebben (in verband met schaduw door bosrijke omgeving). Het investeren in een aansluiting op een zonnepark wordt als niet realistisch gezien omdat de aanlegkosten (overbruggen van de afstand) in verhouding tot een te behalen rendement niet in verhouding zijn.

Verwacht effect op de exploitatie en het onderhoud
Instandhouding van het huidige Bosbad met herstel van bouwkundige gebreken, het vervangen van de techniek en het gedeeltelijk verduurzamen zal effect hebben op exploitatie, energie en onderhoud. Door de afname van het gasverbruik zullen deze kosten lager worden. Daar staat wel tegenover dat de kosten voor elektriciteit hoger worden. De kosten voor vervanging (warmtepomp) zullen ook hoger worden. In dit stadium van het onderzoek is het echter niet mogelijk om dit cijfermatig te onderbouwen. Daarom is er voor de berekening van de jaarlijkse bijdrage inclusief een minimale extra bijdrage van uitgegaan dat de kosten gelijk blijven.

Verwacht effect op de exploitatie van de horeca
In de basis blijft het Bosbad in de huidige opzet en functie gelijk en daarmee voorzien wij geen voordelen of nadelen voor de exploitatie van de horeca.

2.4. Conclusie scenario 4B

Een jaarlijkse extra financiële bijdrage van minimaal € 59.100,-- bovenop de € 175.000,-- voor verduurzaming, exploitatie en onderhoud is voldoende om het achterstallig onderhoud uit te voeren en om het Bosbad gedeeltelijk te verduurzamen. Op deze manier ontstaat een vertrekpunt om de gebruiksperiode van het Bosbad met 20 jaar te verlengen. In beginsel geldt als uitgangspunt dat deze extra bijdrage door derden moet worden gedekt. Als aantoonbaar wordt gemaakt dat dat niet lukt kan de gemeente besluiten bij te springen.

Het geeft SBA de mogelijkheid om zich vanuit dit nieuwe vertrekpunt te richten op het vergaren van fondsen en het nemen van initiatieven om daarmee samen met de exploitant een positieve bijdrage aan de exploitatie van het Bosbad te kunnen leveren.

[2] *Voor de investeringskosten is uitgegaan van optie 2*

3. Investeringskosten en kapitaallasten

In dit hoofdstuk wordt de kwantitatieve kant van het onderzoek omschreven. De investering voor scenario 4A wordt in beeld gebracht. Daaruit volgt of de bijdrage van € 175.000,-- door de gemeente voldoende is of dat er een extra investering wordt gevraagd. Dat scenario (4B) wordt beschreven in paragraaf 3.1.

3.1. Investeringskosten en kapitaallasten scenario 4A

Voor het berekenen van de investeringskosten en kapitaallasten voor scenario 4A zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 45% van het achterstallig bouwkundig onderhoud (volgens het verstrekte MJOP) wordt uitgevoerd.
- 100% van het achterstallig installatieonderhoud (volgens het verstrekte MJOP) wordt uitgevoerd.
- 100% van het achterstallig onderhoud van de waterzuiveringsinstallatie (volgens het verstrekte MJOP) wordt uitgevoerd.
- De verduurzamingsmaatregelen volgens onderzoek SBA worden uitgevoerd.
- Rekenrente is 2% (volgens opgave gemeente Ooststellingwerf).
- Afschrijving investeringen in 20 jaar.
- Inkomstenkant blijft gelijk, uitgaande van 55.000 bezoekers per jaar.
- Exploitatiekosten voor de exploitant blijven nagenoeg gelijk.
- Besluitvorming en definitiefase: 12 maanden.
- Voorbereidingsfase: 12 maanden.
- Bouwtijd inclusief werkvoorbereiding: 6 maanden.
- Indexatie tot start werkzaamheden van 5,58%.
- Indexatie tijdens de bouwfase van 0,73%.
- BTW is 21%.

Investeringskosten, exploitatiekosten en dekkingsplan scenario 4A	Totaal
Grondslag voor de ramingen	
Perceeloppervlakte	22.000 m²
Wedstrijdbad (25 x 25 m)	625 m²
Springkuil (25 x 17 m)	425 m²
Recreatiebad (20 x 25 m)	500 m²
Peuterbaden	225 m²
Badmeesterspost	25 m²
Kleedgebouw en kassa	379 m²
Techniekgebouw en horeca	144 m²
Kosten	
Bouwkosten zwembad, gebouwen en terrein (exclusief btw)	€ 1.131.000,--
Investeringskosten (exclusief btw)	€ 1.472.000,--
Investeringskosten (inclusief btw)	**€ 1.781.000,--**
Kapitaallasten	(€ 125.000,--)
Personele kosten	(€ 200.000,--)
Onderhoud/schoonmaak en verbruik	(€ 59.000,--)
Belastingen en verzekeringen	(€ 5.100,--)
Overige exploitatiekosten (ICT, beveiliging, inventaris, kantoorkosten, onderzoekskosten, afval)	(€ 17.000,--)
Erfpachtcanon	(€ 8.000,--)
Kosten totaal	(€ 414.100,--)
Dekkingen	
Zwemmen	€ 200.000,--
Horeca (verkoop)	€ 40.000,--
Subsidiebijdrage gemeente Ooststellingwerf volgens uitgangspunten	€ 175.000,--
Overige dekkingen (potentieel)	€ 0,--
Totaal dekkingen	€ 415.000,--
Saldo	
Resultaat op de jaarlijkse exploitatielasten	€ 900,--

De genoemde bedragen zijn, tenzij anders vermeld, inclusief BTW

3.2. Investeringskosten en kapitaallasten scenario 4B

Voor het berekenen van de investeringskosten en kapitaallasten voor scenario 4B zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 100% van het achterstallig bouwkundig onderhoud (volgens het verstrekte MJOP) wordt uitgevoerd.
- 100% van het achterstallig installatieonderhoud (volgens het verstrekte MJOP) wordt uitgevoerd.
- 100% van het achterstallig onderhoud van de waterzuiveringsinstallatie (volgens het verstrekte MJOP) wordt uitgevoerd.
- De verduurzamingsmaatregelen volgens onderzoek SBA worden uitgevoerd.
- Rekenrente is 2% (volgens opgave gemeente Ooststellingwerf).
- Afschrijving investeringen in 20 jaar.
- Inkomstenkant blijft gelijk, uitgaande van 55.000 bezoekers per jaar.
- Exploitatiekosten voor de exploitant blijven nagenoeg gelijk.
- Besluitvorming en definitiefase: 12 maanden.
- Voorbereidingsfase: 12 maanden.
- Bouwtijd inclusief werkvoorbereiding: 6 maanden.
- Indexatie tot start werkzaamheden van 5,58%.
- Indexatie tijdens de bouwfase van 0,73%.
- BTW is 21%.

Investeringskosten, exploitatiekosten en dekkingsplan scenario 4B	Totaal
Grondslag voor de ramingen	
Perceeloppervlakte	22.000 m²
Wedstrijdbad (25 x 25 m)	625 m²
Springkuil (25 x 17 m)	425 m²
Recreatiebad (20 x 25 m)	500 m²
Peuterbaden	225 m²
Badmeesterspost	25 m²
Kleedgebouw en kassa	379 m²
Techniekgebouw en horeca	144 m²
Kosten	
Bouwkosten zwembad, gebouwen en terrein (exclusief btw)	€ 1.707.000,--
Investeringskosten (exclusief btw)	€ 2.186.000,--
Investeringskosten (inclusief btw)	**€ 2.644.000,--**
Kapitaallasten	(€ 185.000,--)
Personele kosten	(€ 200.000,--)
Onderhoud/schoonmaak en verbruik	(€ 59.000,--)
Belastingen en verzekeringen	(€ 5.100,--)
Overige exploitatiekosten (ICT, beveiliging, inventaris, kantoorkosten, onderzoekskosten, afval)	(€ 17.000,--)
Erfpachtcanon	(€ 8.000,--)
Kosten totaal	(€ 474.100,--)
Dekkingen	
Zwemmen	€ 200.000,--
Horeca (verkoop)	€ 40.000,--
Subsidiebijdrage gemeente Ooststellingwerf volgens uitgangspunten	€ 175.000,--
Overige dekkingen (potentieel)	€ 0,--
Totaal dekkingen	€ 415.000,--
Saldo	
Resultaat op de jaarlijkse exploitatielasten	(€ 59.100,--)

De genoemde bedragen zijn, tenzij anders vermeld, inclusief BTW

Uit bovenstaande berekening blijkt een tekort op de jaarlijkse exploitatielasten. Daarom is er een minimale extra bijdrage van jaarlijks € 59.100,-- benodigd.

4. Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan gesteld worden dat met een jaarlijkse bijdrage van € 175.000,-- (scenario 4A) de beoogde doelstellingen niet gehaald kunnen worden. Verder kan gesteld worden dat het aannemelijk is dat er voor SBA geen goed vertrekpunt ontstaat en dan ook niet verwacht mag worden dat, ondanks een focus op ondernemerschap, er voor de komende 20 jaar een gunstige businesscase ontstaat.

Als er, naast de jaarlijkse bijdrage door de gemeente, jaarlijks een extra bijdrage van € 59.100,-- wordt gedaan (scenario 4B), dan ontstaat voor SBA naar verwachting wel een vertrekpunt waarbij verwacht mag worden dat met een focus op ondernemerschap er voor de komende 20 jaar een gunstigere businesscase ontstaat.

Scenario's 4A en 4B moeten gezien worden als de ondergrens waarbij de doelstellingen op het gebied van duurzaamheid voor zover technisch mogelijk behaald kunnen worden en er een substantiële reductie van het gasverbruik is. Een optie is om de badwanden te isoleren om daarmee het warmteverlies nog iets te reduceren. Deze optie is niet verder meegenomen omdat de investeringskosten niet terugverdiend kunnen worden. Dit wordt ook bevestigd door het onderzoek van Ekwadraat wat recentelijk is uitgevoerd.

Op basis van de gesprekken met de belanghebbenden zijn enkele zaken naar voren gekomen die interessant zijn om in overweging te nemen:

- Er bestaat een wens om de horeca van het Bosbad uit te breiden qua aanbod. Op het moment wanneer de horeca uitgebreid kan worden met een meer gevarieerd aanbod (koffie, gebak, kleine lunch, dan gemiddeld € 15,-- per persoon i.p.v. € 1,--) ontstaat ook de mogelijkheid om voor de resterende 7 maanden inkomsten te genereren voor het Bosbad.
- SBA ziet mogelijkheden voor een horecavoorziening die aan beide zijden te gebruiken is; zwembadbezoekers aan de ene zijde en bijvoorbeeld wandelaars aan de andere zijde. Daarnaast zou er gekeken kunnen worden naar langere openstellingstijden. Daarvoor wil SBA de temperatuur van het zwemwater iets verhogen, zodat het Bosbad en de (horeca)faciliteiten ook buiten het seizoen bij kunnen dragen aan de inkomsten. Op basis van een globale berekening blijkt dat het verhogen van de watertemperatuur met enkele graden ervoor zal zorgen dat naar verwachting 5% extra bezoekers naar het Bosbad zullen komen. Het betekent wel dat de energiekosten stijgen en dat de personele kosten stijgen er zullen wel extra horeca inkomsten zijn echter het geheel zal geen positieve bijdrage aan de businesscase leveren.
- Door uitbreiding met bijvoorbeeld een tokkelbaan en fitnesstoestellen wordt een ander publiek naar het Bosbad gehaald. Hierdoor kan ook buiten het (zwem)seizoen gebruik worden gemaakt van het Bosbad-terrein en de horeca. Uit recente gesprekken tussen het bestuur en Outdoor is gebleken dat zij momenteel geen mogelijkheden tot uitbreiding zien in verband met andere grote recent gestarte projecten.
- Er zijn ideeën om samen met De Roggeberg evenementen te organiseren.
- Het Mienskipfunds heeft toegezegd SBA te willen ondersteunen bij de subsidie aanvraag, hierover zijn op bestuurlijk niveau reeds positieve gesprekken gevoerd.
- Uit gesprekken tussen bestuur SBA en RCN is een principe besproken waarbij RCN niet afwijzend staat tegenover een andere verdeelsleutel van de gelden.
- Staatsbosbeheer heeft aangegeven mee te willen werken aan een eventuele verduurzamingsslag maar het ontbreekt hen aan financiële middelen.
- Optisport heeft aangegeven bereid te zijn om de exploitatie op zich te nemen nadere gesprekken over voorwaarden volgen binnenkort.

Als invulling kan worden gegeven aan enkele van bovenstaande initiatieven, dan zal ook gekeken moeten worden wat geïnvesteerd moet worden in de opstallen en het zwembad. Als de belanghebbenden in dit traject worden meegenomen, zal het Bosbad naar verwachting nog toekomstbestendiger zijn (levensduurverlenging met 20 jaar), door de aantrekkingskracht meer inkomsten genereren en lagere exploitatiekosten hebben, wat de kans op het vinden van een exploitant vergroot. Om ook het ondernemerschap van SBA te kunnen verruimen is het van belang richting de aanbesteding van een nieuwe exploitant een programma van eisen en wensen met SBA op te stellen. Hiermee kan helder worden vastgelegd wat de taken en verantwoordelijkheden van de exploitant worden en voor welk gedeelte van de exploitatie zij aan zet zijn. Hier kan ook vastgelegd worden wat de onderlinge verwachtingen zijn en hoe de taken worden verdeeld tussen de exploitant en SBA.

Bijlage: Multicriteria-analyse fase 1 (quick scan)

Zie separaat document

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 2 mei 2025
Auteur(s): de heer ing. J.M.F.C. Vloemans
mevrouw S.F. Dik

Contact

Burg. Roelenweg 40
8021 EW Zwolle

T 038 - 4 258 101
info@hevo.nl

Statenlaan 8
5223 LA 's-Hertogenbosch

T 073 - 6 409 409

www.hevo.nl

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

Multicriteria analyse

Projectnaam: QuickScan het Bosbad
Projectnummer: 1748002
Opdrachtgever: Gemeente Ooststellingwerf
Onderwerp: Multicriteria-analyse
Datum: 3-2-2025

++	Score: 5
+	Score: 4
+/-	Score: 3
-	Score: 2
--	Score: 1

Criterium	Subcriteria	Scenario 1 Creeren overdekt zwemparadijs/wellness op huidige locatie	Scenario 2 Voortzetten van het Bosbad zoals in Haulerwijk (vrijwilligers)	Scenario 3 Transformatie van het Bosbad naar een natuurbad	Scenario 4 Voortzetten van het Bosbad met een maximale jaarlijkse bijdrage van de gemeente
Ruimtelijke inpassing en locatie	Bereikbaarheid en verkeerssituatie	Verkeersdruk mogelijk hoger (in de avond) vanwege regionale aantrekkingskracht.	Geen significante veranderingen, huidige verkeersdruk blijft bestaan.	Geen significante veranderingen, huidige verkeersdruk blijft bestaan.	In de toekomst verkeersdruk mogelijk hoger door groei toeristische sector.
	Omgevingskenmerken meer- en/of minderwaarde	Grote impact, ander soort recreatieve waarde.	Beperkte impact, behoud van huidige situatie zonder extra recreatieve waarde.	Beperkte impact, behoud van huidige situatie zonder extra recreatieve waarde.	Beperkte impact, behoud van huidige situatie met mogelijkheid tot extra recreatieve waarde.
	Voedingsgebied	Mogelijk vergrote aantrekkingskracht vanuit de regio	Aantrekkingskracht lager door afwezigheid kundig personeel en aanwezigheid soortgelijk buitenbad.	Aantrekkingskracht lager door aanwezigheid Canadameer op korte afstand.	Naar verwachting een conmtinuering van de aantrekkingskracht.
	Voorzieningen die gebruik maken van het bad	Campinggasten zullen gebruik kunnen maken van de wellness.	Campinggasten zullen gebruik maken van het Bosbad.	Campinggasten zullen gebruik maken van het natuurbad.	Camping de Roggeberg neemt vast aantal kaarten af voor de campinggasten.
	Dubbele functies in de omgeving	Aanwezigheid sauna het Friese Woud en Bonte Wever.	Aanwezigheid Haulerwijk, Hoogersmilde, Veenhuizen, beleefpark Dwingelo.	Aanwezigheid Canadameer.	Aanwezigheid bosbad Hoogersmilde.
Duurzaamheid	Doelstellingen CO2 (klimaatakkoord)	Uitgaande van een grootschalige renovatie of volledige nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat maximaal aansluit bij de CO2 ambities van de gemeente.	Beperkte verbetering van de CO2-uitstoot door kleine verduurzamingsmaatregelen.	Als gevolg van met name het vervallen van de zwembadinstallatie en warmtevoorzieningen voor het handhaven van de badwatertemperatuur ontstaat er een reductie op de CO2-uitstoot.	Afhankelijk van de budgetaire mogelijkheden t.b.v. de door te voeren maatregelen is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie mogelijk.
	Doelstellingen energietransitie	Uitgaande van een grootschalige renovatie of volledige nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat een positieve bijdrage levert aan de energietransitie.	Beperkte bijdrage aan de energietransitie.	Als gevolg van het afnemen van de energievraag is er een positieve bijdrage aan de energietransitie.	Afhankelijk van de budgetaire mogelijkheden t.b.v. de door te voeren maatregelen is een grotere bijdrage ten opzichte van de huidige situatie mogelijk.
	Doelstellingen circulariteit	Uitgaande van een grootschalige renovatie of volledige nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat een positieve bijdrage levert aan de circulariteit door hergebruik van bestaande elementen of inzet van circulaire materialen en toepassingen.	Beperkte bijdrage aan circulariteit.	Beperkte bijdrage aan circulariteit.	Afhankelijk van de budgetaire mogelijkheden t.b.v. de door te voeren circulaire maatregelen is een grotere bijdrage ten opzichte van de huidige situatie mogelijk.
	Doelstelllingen klimaatadaptie	Uitgaande van een grootschalige renovatie of volledige nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om voorzieningen op te nemen voor het voorkomen van hittestress en afvoer van hemelwater.	Geen bijdrage aan klimaatadaptatie.	Geen bijdrage aan klimaatadaptatie.	Afhankelijk van de budgetaire mogelijkheden t.b.v. de door te voeren maatregelen voor klimaatadaptatie is een grotere bijdrage ten opzichte van de huidige situatie mogelijk.
Functionele waarde	Toegankelijkheid/betaalbaarheid	De prijs zal bij een zwemparadijs/wellness flink omhoog gaan om de kosten (van de marktpartij) te kunnen dekken.	Betaalbaarheid en toegankelijkheid zullen gewaarborgd blijven.	De toegankelijkheid en betaalbaarheid zullen naar verwachting goed zijn. Het Natuurbad zal gratis of tegen een kleine vergoeding te bezoeken zijn.	Het Bosbad zal toegankelijk en betaalbaar blijven voor de minima in de regio, zoals het nu ook is.
	Belevingswaarde	Kans om belevingswaarde te verhogen door nieuwbouw.	De beleveniswaarde zal naar verwachting dalen door de dalende kwaliteit. Het bad zal (te) groot zijn om te managen door vrijwiliggers.	Het natuurbad zal naar verwachting voor een lagere beleveniswaarde zorgen door verminderde kwaliteit van water (niet gezuiverd helder water).	De belanghebbenden en bezoekers zijn erg tevreden met hoe het nu is. Wannneer het Bosbad wordt geupgrade (bijv. kleedkamers) wordt de beleveniswaarde alleen maar hoger.
	Opbrengstpotentie voor de exploitant	De opbrengstpotentie zal stijgen voor de exploitant doordat de exploitant een hogere entree kan vragen.	Door het runnen van het bad door vrijwiliggers zal de opbrengstpotentie minimaal zijn.	Voor toegang tot het natuurbad zou wellicht een entree gevraagd kunnen worden. Verder is er weinig mogelijkheid tot opbrengsten.	Deze zal ten opzichte van de huidige situatie niet wezenlijk veranderen. De opbrengstpotentie kan wel vergroot worden door toevoegen goede horeca.
Maatschappelijke waarde	Verbinding met de doelgroep/omgeving	De verbinding met de doelgroep/omgeving zal verminderen door vermindere aansluiting bij regio en camping.	Vooral de verbinding met de doelgroep zal verminderen. De regio heeft genoeg aanbod in buitenwater en het Bosbad is te groot voor exploitatie door vrijwiliggers.	De verbinding met de omgeving blijft ongeveer gelijk, het blijft een natuurlijke omgeving. De doelgroep kan echter ook naar het Canadameer.	Gericht op huidige doelgroep; regio en camping. Verbinding blijft in stand. Past goed in de natuurlijke omgeving.
	Sociale cohesie/aantrekkingskracht	Minder mogelijkheden om als ontmoetingsplek te fungeren. Wel aantrekkingskracht als functie.	Behoud van huidige rol als ontmoetingsplek, weinig stimulans voor uitbreiding.	Behoud van huidige rol als ontmoetingsplek, weinig stimulans voor uitbreiding.	Behoud van huidige rol als ontmoetingsplek, mogelijkheid tot uitbreiding.
	Draagvlak	Gematigd enthousiasme, past minder bij omgeving/doelgroep, stuk overdekt wel prettig maar niet alles overdekt.	Weinig draagvlak bij belanghebbenden door grote zwembad i.c.m. running door vrijwiliggers.	Weinig draagvlak bij belanghebbenden door aanwezigheid Canadameer en het Bosbad was vroeger een natuurbad (terug naar het verleden).	Veel draagvlak bij belanghebbenden, tevreden met hoe het nu is en willen het Bosbad graag behouden.
	Veiligheid/verdrinkingsgevaar	Permanente aanwezigheid van gekwalificeerd personeel.	(te) Veel verantwoordelijkheden voor de vrijwiliggers. Angst voor ongelukken.	Geen toezicht. Angst voor ongelukken.	Permanente aanwezigheid van gekwalificeerd personeel.
Bestuurlijk/politiek	Concurrentiepositie	Beperkte verbetering ten opzichte van omliggende zwembaden.	Beperkte verbetering ten opzichte van omliggende zwembaden.	Geen verbetering, "terug naar vroeger".	Significante verbetering door hogere kwaliteit.
	Politieke haalbaarheid	Matig haalbaar, zwembad Oosterwolde in de buurt (zelfde gemeente) en hoge impact.	Redelijk haalbaar.	Redelijk haalbaar, wel risico Canadameer.	Goed haalbaar door lagere kosten en beperkte impact.
	Toekomstbestendigheid	Voor huidige functies is het mogelijk om nieuwe exploitanten te vinden.	Dit betekent in principe dat de stichting verantwoordelijk wordt voor de exploitatie.	Voor het natuurbad zou waarschijnlijk Staatsbosbeheer geen exploitant willen zijn, zij beheren al het Canadameer. Externe exploitant noodzakelijk/of gemeente.	Voor de functie is het mogelijk een nieuwe exploitant te vinden, Bosbad is wel sterk afhankelijk van de camping (risico).

Juridisch	Eigendomsverhoudingen	Verandering in eigendomssituatie. Mogelijk wordt dit complex.	Geen verandering in eigendomssituatie.	Geen verandering in eigendomssituatie.	Verandering in eigendomssituatie niet noodzakelijk mogelijk wel wenselijk.
	Complexiteit	Mogelijk hogere juridische complexiteit bij nieuwe functie en planvorming.	Lage juridische complexiteit.	Lage juridische complexiteit.	Lage juridische complexiteit.
	Omgevingsplanwijziging	Geen omgevingsplanwijziging nodig, tenzij aanzienlijke wijzigingen worden doorgevoerd.	Geen omgevingsplanwijziging nodig.	Geen omgevingsplanwijziging nodig.	Geen omgevingsplanwijziging noodzakelijk.
Planning en overige omstandigheden	Planning	Lange doorlooptijd door nieuwbouw.	Relatief korte doorlooptijd voor renovatie.	Middellange doorlooptijd door verandering van Bosbad naar natuurbad.	Relatief korte doorlooptijd voor renovatie.
	Milieu-impact	Nader onderzoek zal uit moeten wijzen wat de impact is. Uitgaande van een nieuwbouw of grootschalige renovatie is de impact significant.	Nader onderzoek zal uit moeten wijzen wat de impact is.Naar verwachting zal de impact gering zijn.	Nader onderzoek zal uit moeten wijzen wat de impact is.Naar verwachting zal de impact matig zijn.	Nader onderzoek zal uit moeten wijzen wat de impact is. Afhankelijk van de door te voeren maatregelen zal de impact matig zijn.
	Risico's en bezwaren	Bezwaren/protest denkbaar vanuit omwonenden.	Bezwaren/protest denkbaar vanuit omwonenden.	Bezwaren/protest denkbaar vanuit omwonenden.	Lage verwachting van bezwaren omwonenden.
Organisatorisch	Professionele slagkracht	Professionele bezetting.	Geen professionele bezetting.	Geen prossionele bezetting.	Professionele bezetting.
	Personele bezetting (capaciteit)	Voldoende personeel.	Bezetting met alleen vrijwiliggers kan erg lastig worden. Er is een grote poule nodig.	Geen personeel nodig.	Voldoende personeel via exploitant.
Technisch	Toekomstig onderhoud	Nieuw complex. Onderhoud zal laag zijn.	Na renovatie gemiddeld onderhoud nodig.	Onderhoud aan een natuurbad is lastig. Na realisatie natuurbad in de eerst jaren wellicht minder onderhoud nodig.	Ligt aan de grote van de renovatie. Bij volledige renovatie zal daarna minder onderhoud nodig zijn. Maar renovatie kan ook in delen uitgevoerd worden, dan meer onderhoud nodig.
	Beoordeling kwalitatief:	101	85	85	120

Scenariostudie Maatschappelijke Voorzieningen Appelscha



Opdrachtgever
Gemeente Ooststellingwerf

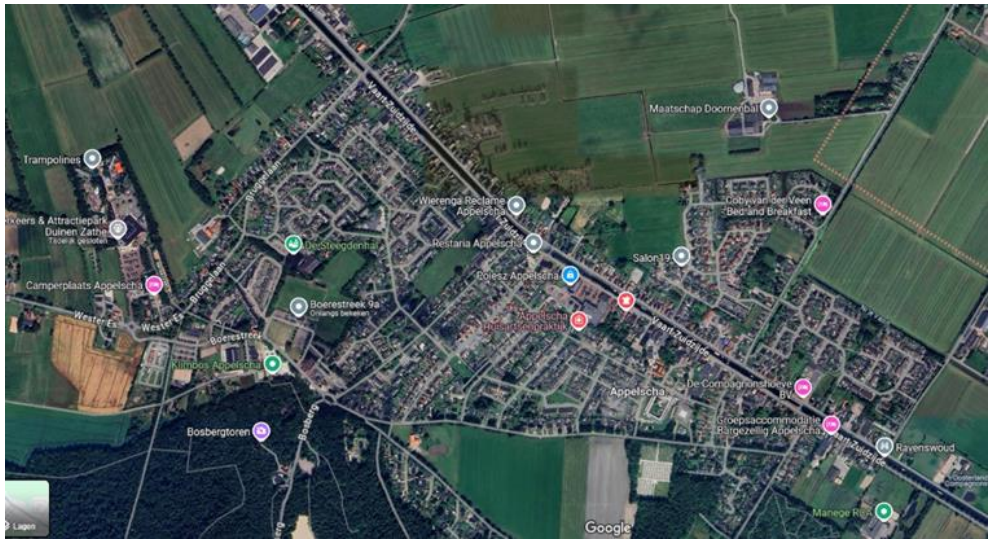
Datum
7 mei 2025

Referentie
1748003-0087 v1

Auteur(s)
Sarah Dik
Michiel Otto
Ali Oztürk
Gerrit van der Pol

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**	**3**
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Aanpak	4
1.3.	Leeswijzer	5
2.	**Visie**	**6**
2.1.	Trends en ontwikkelingen	6
2.2.	Visie Ooststellingwerf 2030	7
2.3.	Positieve gezondheid	8
2.4.	Een MFA als mogelijk verbindende factor	8
3.	**Denken over toekomstige samenwerking**	**9**
3.1.	Betrokken belanghebbenden	9
3.2.	Huidige situatie	9
3.3.	Diversiteit aan belangen	11
3.4.	Toekomstige samenwerking	12
4.	**Configuratie en kenmerken scenario's**	**14**
4.1.	Inleiding en uitgangspunten	14
4.2.	Locaties, tijdelijke huisvesting en sloop	15
4.3.	Scenario 1	16
4.4.	Scenario 2	16
4.5.	Scenario 3	16
4.6.	Scenario 4	16
4.7.	Overzicht kenmerken scenario's	17
5.	**Multicriteria-analyse (kwalitatief)**	**18**
5.1.	Inleiding	18
5.2.	Criteria en scores	18
5.3.	Specifieke aspecten onderzoeksvraag	18
6.	**Financiële effecten scenario's**	**21**
6.1.	Inleiding	21
6.2.	Belangrijkste uitgangspunten voor de investering en exploitatie	21
6.3.	Dekking	23
6.4.	Financiële overzichten per scenario	23
7.	**Conclusies en aanbevelingen**	**28**
Bijlage 1: Ruimtestaten		**29**
Bijlage 2: Uitkomsten multicriteria-analyse		**30**
Bijlage 3: Investeringskostenramingen		**31**
Bijlage 4: Exploitatieberekeningen		**32**



1. Inleiding

Appelscha is een levendig kanaaldorp op de grens van Friesland en Drenthe en maakt deel uit van de Gemeente Ooststellingwerf. Appelscha ligt midden in het groen en is omgeven door bos aan de zuidkant en verder weilanden rondom. Het dorp ligt aan de rand van Nationaal Park Drents-Friese Wold en kent veel toerisme, vooral in de zomermaanden. In totaal heeft het dorp bijna 5.000 inwoners.

Gemeenschap van Appelscha

De gemeenschap van Appelscha is actief betrokken bij diverse verenigingen. Zo zijn er sportverenigingen, zoals o.a. een voetbal-, badminton-, volleybal- en een tennisvereniging, maar ook meer culturele verenigingen zoals toneel en muziek. Bewoners zijn betrokken bij elkaar en bij lokale activiteiten.
Daarnaast zijn er twee belangenverenigingen, Dorpsbelangen Appelscha en Dorpsbelangen Appelscha-boven. Vanuit al deze verenigingen worden diverse activiteiten en evenementen georganiseerd om de onderlinge verbondenheid te vergroten en te behouden.

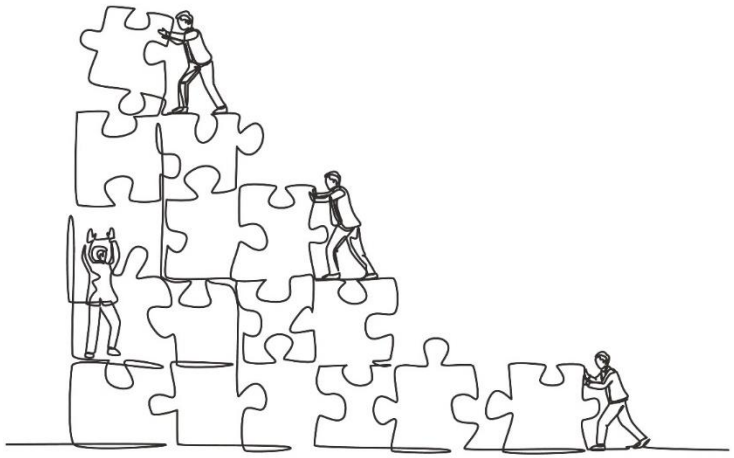
1.1. Aanleiding

De gemeente Ooststellingwerf onderzoekt de toekomst van verschillende vormen voor maatschappelijke voorzieningen in Appelscha. Die toekomst werkt de gemeente uit in het 'accommodatiebeleid'. Dit beleid heeft betrekking op de scholen in Appelscha, het gymnastieklokaal, de sporthal, de bibliotheek en dorpshuis. Het creëren van ontmoetingsplekken is een belangrijk thema voor de toekomst.

De gemeenteraad van Ooststellingwerf heeft het college van burgemeester en wethouders verzocht om sleutelrolhouders en belanghebbenden in Appelscha uitvoerig te raadplegen over de optimale huisvesting van diverse voorzieningen. Dit verzoek omvat het onderzoeken van meerdere scenario's voor maatschappelijke voorzieningen waaronder een mogelijke Multifunctionele Accommodatie (MFA) in Appelscha. De te onderzoeken scenario's zijn:

- **Scenario 1a**: Een MFA waarin scholen, sporthal en dorpshuis worden geïntegreerd. Hierbij wordt gekeken naar maximale efficiëntie in exploitatie en optimalisatie van de bezettingsgraad, met opties voor nieuwbouw of renovatie.
- **Scenario 1b:** Een MFA als combinatie van gebouwen dicht bij elkaar waarin scholen, sporthal en dorpshuis worden geïntegreerd. Hierbij wordt gekeken naar maximale efficiëntie in exploitatie en optimalisatie van de bezettingsgraad, met opties voor nieuwbouw of renovatie.
- **Scenario 2**: Privatisering van de huidige sporthal en nieuwbouw van een gecombineerd gebouw voor scholen en dorpshuis.
- **Scenario 3**: Verduurzaming van OBS De Riemsloot inclusief gymzaal, nieuwbouw voor CBS De Mandebrink (mogelijk nabij de sporthal) en verduurzaming van de huidige sporthal.
- **Scenario 4**: Nieuwbouw voor zowel OBS De Riemsloot als CBS De Mandebrink, inclusief een uitgebreid gymnastieklokaal. Daarnaast wordt een jaarlijkse financiële bijdrage van €25.000 voorzien voor de dorpshuisfunctie, door het huren van ruimtes, geschikt maken van ruimtes voor dubbelgebruik of integratie van de dorpshuisfunctie in de nieuw te bouwen scholen en/of gymnastieklokaal. In dit scenario wordt niet geïnvesteerd in de verduurzaming van het bestaande gymnastieklokaal en de sporthal; deze worden gesloopt na realisatie van het nieuwe gymnastieklokaal.

Op verzoek van het college wordt ook de bibliotheek bij deze scenario's betrokken. Deze aanpak is onderdeel van het bredere accommodatiebeleid van de gemeente, dat gericht is op verduurzaming van schoolgebouwen en faciliteiten.



De gemeente wil deze voorzieningen dus optimaal huisvesten in de vorm van een multifunctionele accommodatie (MFA) of via andere oplossingen. Bij de uitwerking van die scenario's worden belanghebbenden betrokken. Het doel is in het voorjaar van 2025 tot een besluit te komen.

Door deze scenario's te onderzoeken, streeft de gemeente naar een efficiënte en toekomstbestendige huisvesting van voorzieningen in Appelscha, met nadruk op duurzaamheid en gemeenschapsbetrokkenheid.

1.2. Aanpak

Om te komen tot de voorliggende rapportage hebben onder leiding van Hevo er een aantal werkbijeenkomsten plaats gevonden met vertegenwoordigers van een aantal belanghebbende partijen en verenigingen, te weten dorpsbelangen Appelscha en Appelscha Boven, Dorpskamer de Den, het racket en padelcentrum, stichting Scala jongerenwerk, de bibliotheek, de volleybalvereniging, de badmintonvereniging en de voetbalvereniging. Tevens hebben er individuele gesprekken plaatsgevonden met de twee in het dorp aanwezige basisscholen. Procesmatig zijn de volgende stappen gezet:

1. Kick-off bijeenkomst: in een startbijeenkomst, die gecombineerd is met de eerste werksessie, is de aanleiding, de doelstelling en de procesaanpak besproken en met elkaar vastgesteld.
2. Werksessies: tijdens twee werksessies met participanten zijn ieders belangen verkend en zijn de scenario's inhoudelijk uitgediept (samenwerking, ruimtegebruik, onderlinge relaties en positionering). Aan de orde kwamen vragen als:
    a. Welke drijfveren zitten er achter de participatie van iedere partij?
    b. Verkenning van inhoudelijke samenwerking en gezamenlijke programmering: welke activiteiten brengt iedere partij autonoom in en waar liggen er kansen voor 'cross-overs'?
    c. Verkenning van ieders ruimtebehoefte en kansen voor gezamenlijk ruimtegebruik.

    NB.: De beide scholen kozen ervoor niet deel te nemen aan de werksessies. Zij zijn via individuele gesprekken met bestuurders, huisvestingsadviseur en locatiedirecteur betrokken.
3. Afsluitende bijeenkomst: in een derde bijeenkomst zijn de conceptresultaten met de participanten die aan de werksessies deelnamen besproken waarna de opmerkingen op de resultaten van het onderzoek zijn verwerkt.
4. Financiële berekening van investering en exploitatie op hoofdlijnen: voor ieder van de scenario's zijn de investeringen in de huisvesting van de verschillende functies evenals de vertaling naar jaarlijkse lasten uitgerekend. Hierbij is ook rekening gehouden met de dekking vanuit verschillende posten uit het 'Voorkeursscenario Accommodatiebeleid en IHP' van september 2024. Ook zijn voor zover er informatie beschikbaar was aannames gedaan voor eenmalige bijdragen uit diverse fondsen en subsidies. Tenslotte zijn de bedrijfsmatige kosten en opbrengsten toegevoegd waarmee er een totaal exploitatieplaatje ontstaat. Aangezien enkele belangrijke participanten niet bereid waren hun financiële gegevens te delen hebben wij ons gebaseerd op:
    a. Gegevens die door een enkele participant wel beschikbaar is gesteld;
    b. Gegevens beschikbaar bij de gemeente;
    c. Gegevens van HEVO over de exploitatie van verschillende andere, vergelijkbare multifunctionele voorzieningen en onderwijsgebouwen in Nederland.
    d. Bijbehorende aannames op grond van de kennis en ervaring van HEVO.

    Deze uitkomst geeft het totale financiële resultaat weer als ware het een voorziening die in het betreffende scenario als zelfstandige entiteit functioneert. Op die manier geeft het saldo 'onderaan de streep' weer wat deze entiteit op jaarbasis overhoudt of tekort komt: van dit positief of negatief saldo dient bepaald te worden wie dat draagt.
5. Multicriteria-analyse: voor de inhoudelijke beoordeling van de scenario's is een multicriteria-analyse (MCA) toegepast. Voor ieder van de scenario's is per toetsingscriterium een oordeel en score gegeven. Denk aan aspecten als Ruimtelijke inpassing, Maatschappelijk rendement, Duurzaamheid, Beheer, Investering en exploitatie (inverdieneffecten), Samenwerking. Door aan al deze aspecten aandacht te besteden, creëren wij een samenhangend beeld voor het wel niet kunnen realiseren van een maatschappelijke voorziening waaronder bijvoorbeeld een MFA, zowel tijdens de ontwikkeling als gedurende de decennia van exploitatie die volgen.

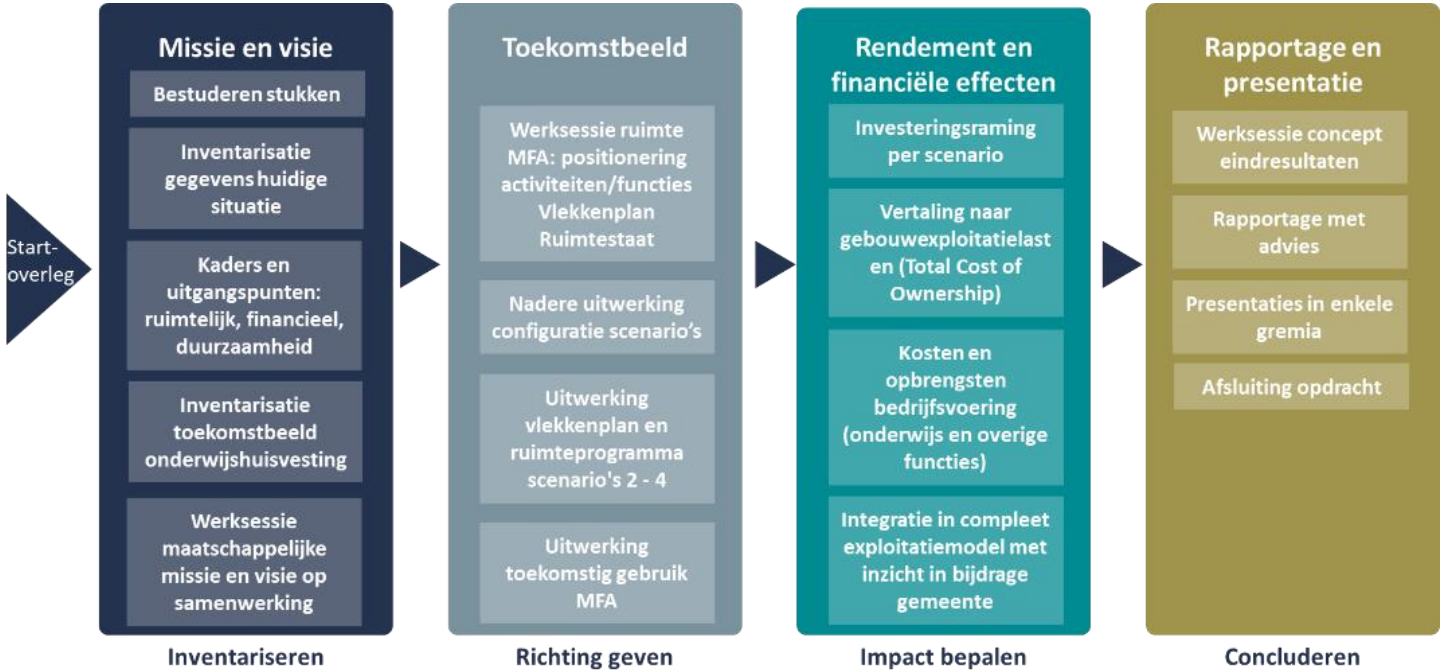
Uiteraard is gestart met het formuleren van de beoogde visie op samenwerking én is nagedacht over de visie op een toekomstbestendige MFA. Wij hebben de scenario's

voor de maatschappelijke voorzieningen daarom ook geplaatst in de context van de trends en ontwikkelingen in Nederland rond maatschappelijk vastgoed dat een bijdrage levert aan de leefbaarheid en vitaliteit van buurten, dorpen en (stedelijke) wijken.

De doorlooptijd van het onderzoek is zeer kort geweest (effectief nog geen drie maanden) in vergelijking met andere studies met eenzelfde karakter. Dat heeft beperkingen opgelegd voor het organiseren van participatie, uitdiepen en doordenken van de huisvestings- en organisatieconcepten voor de verschillende scenario's en de hardheid van de onderliggende informatie. Er zijn omwille van de snelheid diverse aannames gedaan waarbij HEVO zo goed mogelijk gebruik heeft gemaakt van haar eigen kennis en ervaring bij het ontwikkelen en realiseren van maatschappelijke voorzieningen.

1.3. Leeswijzer

Deze rapportage volgt de opzet van de onder de aanpak gepresenteerde stappen. Er wordt gestart met de maartschappelijke trends en ontwikkelingen, gevolgd door gezamenlijke missie en kernwaarden. Daarna zijn het toekomstbeeld voor ieder van de scenario's, de kwalitatieve en financiële scores in de MCA en de eindrapportage uitgewerkt.



2. Visie

Dit hoofdstuk start met de landelijke trends en maatschappelijke ontwikkelingen die directe impact hebben op Appelscha en het belang van een krachtige gemeenschap en passende samenwerking benadrukken. Ook wordt hier verbinding gelegd met de vraagstelling van gemeente Ooststellingwerf. Vervolgens wordt ingegaan op het gedachtegoed van Positieve Gezondheid en de functie van een mogelijke MFA als verbindende factor. Tot slot volgt de gezamenlijke visie op een toekomstige MFA.

2.1. Trends en ontwikkelingen

Landelijk is er een groeiend besef dat krachtige gemeenschappen, waarin mensen zich verbonden voelen met elkaar, een belangrijke functie hebben. De behoefte aan gemeenschapszin komt voort uit een aantal *algemene*, maatschappelijke trends:

- De bevolking vergrijst en dat brengt uitdagingen met zich mee. Ouderen blijven langer thuis wonen, omdat dat van hen verwacht wordt, maar ook omdat het zorgaanbod beperkt is. De financierbaarheid komt onder druk te staan en er is sprake van krapte op de arbeidsmarkt. En dit speelt zich af in een maatschappij die steeds meer divers wordt. Mensen hebben verschillende leefstijlen, wensen omtrent privacy en het voeren van eigen regie. Er moet meer zorg worden verleend met minder mensen, terwijl de complexiteit en grootte toeneemt. Dit leidt tot maatschappelijke problemen die voorkómen kunnen worden wanneer mensen weer meer naar elkaar, en in het bijzonder naar eenzame ouderen in de buurt, omkijken. Ouderen weten verder niet altijd goed de weg te vinden naar zorg en andere ondersteuning. Ze zijn meer op zichzelf aangewezen en zeker in een wereld die digitaliseert, kunnen zij op achterstand raken. Een gemeenschap die let op ouderen, die activiteiten organiseert waarin mensen elkaar ontmoeten, die zorgt voor gezond eten en beweging en die praktische ondersteuning biedt, zorgt ervoor dat ook deze generatie mee kan blijven doen in de samenleving.
- Als er één sector is die aan verandering onderhevig is, dan is het wel het onderwijs. Digitalisering van het onderwijs zat al langer in de pijplijn. Door de coronacrisis is digitalisering in een stroomversnelling geraakt, wat zowel uitdagingen als mogelijkheden met zich meebrengt. Tegelijkertijd wordt de fysieke school opnieuw gewaardeerd: een plek waar kinderen zich naast cognitief sociaal ontwikkelen door interactie met anderen, waar ze zich tot kritische burgers ontwikkelen en hun nieuwsgierigheid prikkelen en waar ze een veilige plek vinden.
- Naast de digitalisering zijn, ook mede door de coronacrisis, klimaatomstandigheden in scholen belangrijker geworden. Frisse scholen bevorderen leer en werkprestaties. Er gelden eisen op het gebied van gezonde lucht en energieprestatie. Vanaf 2020 moeten schoolgebouwen voldoen aan Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) voor nieuwbouw.
- De ontwikkeling van 21e-eeuwse vaardigheden en passend onderwijs vergen andere keuzes die passend zijn bij een veranderende behoefte. Een gebouw heeft alleen waarde als het voldoet aan de behoeften van gebruikers en deze behoeftes veranderen voortdurend, maar ook steeds sneller. Het verzamelen en duiden van gebouw gebonden data is essentieel om de gebruikersbehoefte in kaart te brengen en de dialoog aan te gaan. Tegelijkertijd neemt de behoefte aan sociale veiligheid toe. Versterking van het veiligheidsgevoel op scholen stelt eisen aan inrichting en materiaalgebruik. In de maatschappij worden incidenten steeds vaker zichtbaar door media aandacht. Het vraagt nauwkeurigheid en bewustzijn in het proces van ontwerpen van een nieuw onderwijsgebouw.
- Gezinnen bestaan vaak uit tweeverdieners voor wie er weinig tijd en aandacht rest voor maatschappelijke activiteiten. Niettemin maken ze vaak wel graag deel uit van een lokale samenleving, alleen al om de kinderen te laten participeren. Sport en culturele activiteiten zijn belangrijke, drijvende krachten achter participatie.
- We brengen een steeds groter deel van onze tijd "zittend" door. Veel mensen krijgen onvoldoende beweging. Een actieve samenleving waarin sport en ontmoeting een belangrijke rol spelen, brengt mensen letterlijk in beweging. Voor de één betekent dit meerdere malen per week samen sporten in teamverband (waar ze zich als individu alleen niet toe zouden zetten), voor de ander is een wandeling naar een plek van samenkomst al voldoende. Door samenwerking tussen de partners kan het aanbod op dit vlak verder worden versterkt en uitgebouwd (denk bijvoorbeeld aan valpreventie voor ouderen, nieuw sportaanbod voor jongeren et cetera.)
- In de afgelopen decennia zijn door fusies en herindelingen grotere gemeenten ontstaan. De afstand tussen burger en bestuur is daarmee toegenomen. De band tussen beiden is minder hecht en een gemeenschappelijke identiteit is minder vanzelfsprekend dan voorheen. De mensen in met name de dorpen en kleinere kernen identificeren zich niet of niet gemakkelijk met het grotere geheel. En de ondersteuning van een overheid die structuur en middelen biedt om letterlijk ‘samen te leven’ neemt eveneens af. De bestuurlijke aandacht moet immers verdeeld worden.

- Een samenleving die individualiseert heeft goede kanten en schaduwzijden. Vaak is individualisering een gevolg van een groeiend en verschillend opleidingsniveau. Mensen krijgen meer kansen om voor zichzelf keuzes te maken. Anderzijds kunnen sommige mensen ook hun doel in het leven kwijt raken. Welke betekenis heeft het leven als je het vooral voor jezelf leeft? Die mensen missen in een dergelijke samenleving anderen, die hun leven mede invulling geven. Juist ook voor deze mensen biedt een MFA gebouw met zoveel verschillende activiteiten en voor zoveel verschillende leeftijden steun.
- Tot slot is de zorginfrastructuur een aandachtspunt. De eerstelijnszorg concentreert zich in toenemende mate in gezondheidscentra waarin verschillende disciplines samenwerken. Voor losse zorgpraktijken zijn de kosten vaak te hoog en wegen die niet op tegen het beperkte aantal patiënten dat in kleine kernen voor inkomsten kan zorgen. Samenwerking in de zorg én ondersteuning door vrijwilligers op basis van de gemeenschapszin kan de zorg overeind houden.

2.2. Visie Ooststellingwerf 2030

Ooststellingwerf streeft ernaar een fijne plek te zijn voor iedereen, zowel jong als oud. De gemeente heeft een duidelijke visie op de toekomstige samenleving, gericht op een sterke, vitale en duurzame gemeenschap. Deze visie komt tot uiting in verschillende beleidsdocumenten en initiatieven:

Toekomstvisie 2040
Met de vraag "Hoe ziet Ooststellingwerf er in 2040 uit voor jou?" werkt de gemeente momenteel aan de Toekomstvisie 2040. Deze visie richt zich op het behouden en versterken van Ooststellingwerf als een aantrekkelijke plek om te wonen, werken en leven. Belangrijke thema's zijn woningbouw, technologische ontwikkelingen en klimaatverandering. Inwoners en ondernemers worden actief betrokken bij het vormgeven van deze toekomst[1].

Belangrijke aspecten bij de totstandkoming van de Toekomstvisie 2040 zijn:

- **Inwonersparticipatie:** De gemeente hecht veel waarde aan de input van haar inwoners. Daarom zijn er diverse onderzoeken in de gemeente en bij verschillende groepen uitgevoerd om hun visie op de toekomst te begrijpen.
- **Ondernemersbetrokkenheid:** Naast inwoners zijn ook ondernemers actief betrokken geweest bij het proces. Zij konden via een vragenlijst aangeven wat zij nodig hebben om succesvol te blijven ondernemen in Ooststellingwerf.

Deze aanpak onderstreept de inzet van de gemeente Ooststellingwerf om samen met haar inwoners en ondernemers een toekomstbestendige en aantrekkelijke leefomgeving te creëren.

Omgevingsvisie: Ambities en Opgaven[2]
De gemeente streeft naar een toekomstbestendige omgeving met de volgende ambities:
- Uniek Ooststellingwerf: Behoud en versterking van het landschap en (cultuur)historie.
- Vitaal Ooststellingwerf: Stimuleren van een gezonde en actieve levensstijl voor alle inwoners.
- Bruisend Ooststellingwerf: Ruimte bieden aan ondernemers voor ontwikkeling binnen de lokale context.
- Toekomstbestendig Ooststellingwerf: Bevorderen van duurzame energie, circulaire economie en klimaatadaptatie.

Visie op Samenleven[3]
De gemeente zet zich in voor een sterke, vitale samenleving met een betaalbaar en effectief vangnet voor inwoners die ondersteuning nodig hebben. Dit wordt uitgewerkt in doe-agenda's per maatschappelijk effect, met nadruk op preventie en passende ondersteuning.

Woon(zorg)visie 2022-2026[4]
Deze visie beschrijft de gewenste ontwikkeling van de woningmarkt in de kernen, met aandacht voor zorgbehoeften en levensloopbestendige woningen. De druk op de woningmarkt neemt toe, waardoor het voor bepaalde groepen steeds moeilijker wordt om een betaalbare en passende woning te vinden. Daarnaast verandert de woningvraag

[1] Bron: Toekomstvisie 2024, www.ooststellingwerf.nl
[2] Bron: Omgevingsvisie Ooststellingwerf
[3] Bron: Visie op samenleven, www.ooststellingwerf.nl
[4] Bron: Woon(zorg)visie 2022 – 2026, www.ooststellingwerf.nl

door demografische ontwikkelingen en een toenemende behoefte aan zorgvoorzieningen. Met deze visie zet Ooststellingwerf in op een toekomstbestendige woonomgeving die aansluit bij de behoeften van haar inwoners, met speciale aandacht voor betaalbaarheid, zorg en duurzaamheid.

Door deze integrale benadering streeft Ooststellingwerf naar een toekomst waarin duurzaamheid, vitaliteit en gemeenschap centraal staan.

Inclusiepanel
Inclusie betekent dat iedereen, met of zonder beperking en jong of oud, kan meedoen in de samenleving, zodat niemand wordt buitengesloten en iedereen gelijke kansen heeft. Inclusie gaat over hoe je met alle verschillen van mensen omgaat en hoe je samenwerkt. Ook als je heel erg van elkaar verschilt. Je wilt dat iedereen mee kan doen of mee mag praten. Daarom is er het Inclusiepanel Ooststellingwerf. Het Inclusiepanel adviseert en denkt mee om de gemeente zo toegankelijk mogelijk te maken. Denk bijvoorbeeld aan:

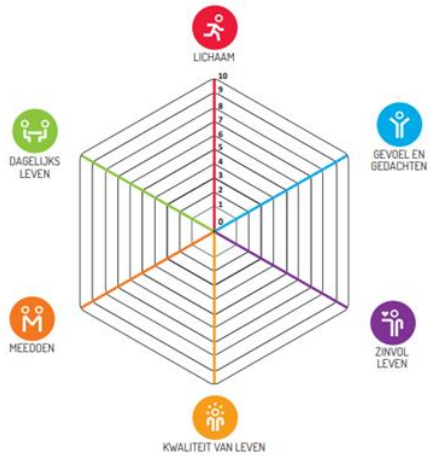
- toegankelijkheid van openbare gebouwen, winkels, sporthallen of woningen
- het toegankelijk inrichten van straten, pleinen, parken en andere openbare plekken
- regelingen en afspraken op het gebied van onderwijs, werk, zorg en hulp
- leesbaarheid van (digitale) middelen zoals flyers, formulieren en websites

Doelstelling van de gemeente Ooststellingwerf is dat inwoners in 2030 de gemeente ervaren en omschrijven als een inclusieve gemeente.

2.3. Positieve gezondheid

Het model van Positieve Gezondheid van Machteld Huber biedt goede aanknopingspunten voor een succesvolle maatschappelijke voorzieningen, in het bijzonder voor een (MFA met) dorpshuisfunctie.

In Positieve Gezondheid staat een betekenisvol leven centraal. Het richt zich niet op de ziekte of het probleem, maar op mensen zelf, op hun veerkracht en op wat hun leven betekenisvol maakt. Het draagt bij aan het vermogen van mensen om met de fysieke, emotionele en sociale uitdagingen in het leven om te gaan. En om zo veel mogelijk eigen regie te voeren. Het model past goed bij de manier waarop veel gemeenten kijken naar hun inwoners, namelijk ruimte voor lokale initiatieven, toegankelijk voor iedereen, oog voor eigenheid en kracht van het dorp.



De 6 dimensies van Positieve Gezondheid zijn lichaam, gevoel & gedachten, zinvol leven, kwaliteit van leven, meedoen en dagelijks leven. Aandacht voor de zes dimensies heeft een preventieve werking. Het zorgt ervoor dat mensen hun leven als zinvol ervaren én zodanig invullen dat het hun gezondheid ten goede komt. In een MFA krijgen deze dimensies hun uitwerking, namelijk in de diverse activiteiten die door de verschillende disciplines georganiseerd worden.

2.4. Een MFA als mogelijk verbindende factor

Inclusiviteit en verbondenheid is een tegenreactie op recente ontwikkelingen, waarin men verder van elkaar verwijderd raakt en de samenleving individueler wordt. De mens heeft immers een intrinsieke behoefte aan contact en actief samenzijn. Het sociale contact zorgt ervoor dat mensen het gevoel hebben gezien te worden, dat ze hun leven samen met anderen vorm kunnen geven en mee kunnen blijven doen, ongeacht leeftijd of aandoening. Een MFA kan zorgen voor versterking van een inclusieve, lokale samenleving, waarbij onderwijs en het verenigingsleven ruimte en kwaliteit wordt geboden. Daarnaast past het bieden van voldoende voorzieningen voor alle inwoners van Appelscha, jong en oud, om elkaar te ontmoeten, zich te ontspannen en zich uit te kunnen leven heel goed bij het beleid van de gemeente Ooststellingwerf om in 2030 te worden ervaren als een inclusieve gemeente.

3. Denken over toekomstige samenwerking

3.1. Betrokken belanghebbenden

Voor het onderzoeken voor welke van de vier gevraagde scenario's het meeste draagvlaak is en hoe per scenario samengewerkt kan worden, zijn diverse belanghebbenden benaderd om deel te nemen aan de werksessies. De volgende partijen zijn benaderd:

- 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

De meeste belanghebbenden hebben op een of andere manier deelgenomen aan een van de werksessies, beide sessies of een interview. De meesten door fysieke deelname, een aantal door het aanleveren van informatie vooraf of achteraf.

Het College van Kerkrentmeesters, de zomersportweek en SV Beter bewegen voor ouderen hebben helaas geen reacties gegeven.

De recreantengroep Appelscha – Oosterwolde en Gymnastiekvereniging konden helaas niet aanwezig zijn. De gymnastiekvereniging heeft nog wel buiten de sessies om hun input kunnen aanleveren.
De twee basisscholen hebben besloten ook niet deel te nemen aan de werksessies, maar wel input te leveren vooraf en tussentijds. Het niet aanwezig zijn van de basisscholen werd door de andere deelnemers als een groot gemis beschouwd, maar heeft de deelnemers aan de werksessie niet weerhouden om toch hun eigen input zo goed mogelijk uit te werken en aan te leveren en mee te denken in de haalbaarheid van de verschillend scenario's.

3.2. Huidige situatie

De vier bedachte scenario's gaan allemaal uit van in meer of mindere mate het wijzigen van de huidige situatie. Om de afwegingen van de diverse betrokkenen beter te begrijpen, is daarom eerst een beeld opgehaald van hoe die huidige situatie er uit ziet. Die is als volgt:

Basisonderwijs
In Appelscha zijn er twee scholen voor basisonderwijs.
OBS de Riemsloot is de grootste van de twee met ruim 200 leerlingen en bevindt zich aan de oostzijde van het centrum van het dorp. Een supermarkt, kerk en woonzorggebouw zijn in de directe nabijheid gelegen, evenals een dependance van de bibliotheek en dorpskamer De Den. Gelijk naast de school is een gymnastiek gelegen, die verouderd is. Het schoolgebouw is technisch en functioneel ook verouderd en meer ruimte is nodig.

De andere basisschool is **CBS De Mandebrink**, met ruim 100 leerlingen de kleinere van de twee scholen en gelegen aan de westzijde van het centrum, nabij de Steegdenhal, ijsbaan en voetbalvelden. Ook dit gebouw is verouderd, maar is te groot voor de huidige en verwachte toekomstige aantal leerlingen. Deze school maakt gebruikt van de Steegdenhal voor bewegingsonderwijs. De school wordt, na schooltijd, gebruikt door de muziekvereniging en toneelvereniging als oefenruimte.

Beide scholen werken op dit moment niet samen, maar daar ligt geen nadrukkelijke reden aan ten grondslag. Het is een gevolg van het feit dat de scholen niet in elkaars nabijheid gelegen zijn. Het kunnen bieden van basisonderwijs aan beide kanten van

het dorp wordt als een pluspunt ervaren. Tegelijkertijd onderkent men dat versterking van de onderlinge samenwerking meerwaarde kan hebben.

Zaalsporten en racket- en healthcentre
De huidige sporthal wordt gebruikt door meerdere zaalsportverenigingen. Zo maken zowel de volleybal-, badminton- en (zaal)voetbalvereniging gebruik van de sporthal voor hun trainingen en wedstrijden. De volleybalvereniging heeft ca. 200 leden, de badmintonclub ca. 50. De hal heeft 4 kleedkamers, wat af en toe bij evenementen als te weinig beschouwd wordt. De zaal is groot genoeg om 3 volleybalvelden tegelijkertijd te kunnen spelen. De sporthal is technisch en fysiek verbonden met het racket- en healthcentre (RHC), waarin onder andere een fysio, een fitnessruimte en horeca gehuisvest zijn. Het RHC wordt commercieel geëxploiteerd. De exploitant (Tennis Academie Advantage) neemt ook het beheer van de sporthal voor zijn rekening. De sporthal is eigendom van de gemeente en wordt tegen een symbolisch bedrag langjarig gepacht door deze commerciële exploitant. Van de gemeente ontvangt hij een bijdrage ontvangt voor de exploitatie en draagt hij huur af aan de gemeente voor bepaalde vormen van gebruik.

Het slopen van alleen de sporthal zal tot uitdagingen leiden bij het in stand houden van de overige functies gezien de technische verbondenheid (m.n. installatietechniek) van het geheel. Verder zou het slopen van de sporthal niet passen bij de Visie op Samenleven, waarin benoemd wordt dat er o.m. sportvoorzieningen nodig zijn voor verbondenheid en actieve deelname aan divers activiteiten.

Dorpskamer De Den
Dorpskamer De Den is gelegen in Riemsoord, de woonzorglocatie van zorggroep Liante, schuin tegenover basisschool OBS de Riemsloot en ook de bibliotheek bevindt zich in hetzelfde gebouw. De Den biedt laagdrempelige activiteiten en ontmoeting. De huidige locatie bevalt goed, mensen weten de dorpskamer steeds beter te vinden. De ruimte van De Den is eigendom van woningcorporatie Actium, die de ruimte tegen een maatschappelijke huur beschikbaar stelt aan de Den. Door deze samenwerking kan de dorpskamer haar activiteiten prima ontplooien en is er zelfs behoefte aan meer ruimte om meer activiteiten aan te kunnen bieden.

In alle scenario's blijft De Den zijn huidige vorm houden. Wel ontstaat er mogelijk ruimtelijke uitbreiding wanneer de huidige bibliotheek in enkele scenario's opgenomen wordt in een dorpshuis. Een dorpshuis dat een nieuw ankerpunt in Appelscha wordt voor diverse maatschappelijke activiteiten kan complementair zijn met de activiteiten van De Den. Echter, het risico bestaat ook dat het gaat concurreren met De Den en enkele andere voorzieningen in de omgeving zoals De Schutse en het dorpshuis te Ravenswoud evenals de plaatselijke horeca. Voor dat laatste biedt de Wet Markt en Overheid overigens wel enkele garanties tegen oneerlijke concurrentie.

Plaatselijk Belang Appelscha en Appelscha-Boven
Plaatselijk belang Appelscha zet zich in voor de algemene leefbaarheid en verbondenheid in Appelscha. Ze is overlegpartner voor de dorpen coördinator van de gemeente en organiseert en stimuleert dorpsactiviteiten. Appelscha-Boven doet ditzelfde, maar dan meer namens de bewoners in het buitengebied rondom Appelscha, richting Ravenswoud en de provinciegrens met Drenthe. Plaatselijk belang Appelscha heeft geen eigen locatie en maakt voor vergaderingen bijv. gebruik van dorpskamer De Den. Plaatselijk belang Appelscha-Boven maakt bij overleggen gebruik van particuliere ruimten buiten het dorp.

Bibliotheek
De bibliotheek in Appelscha is onderdeel van Bibliotheken Zuidoost Fryslân. De bibliotheek is gelegen in Riemsoord, in de directe nabijheid van OBS de Riemsloot en Dorpskamer De Den. Naast de boekencollectie is er een leeshoek waar mensen tijdschriften en kranten kunnen lezen en ook een kop koffie kunnen drinken. Ook worden educatieve en leesvaardigheidsactiviteiten aangeboden om kennis en vaardigheden te vergroten. De bibliotheek heeft voldoende ruimte maar zou liever bij meer samenwerkingspartners in de buurt willen zitten om nog meer meerwaarde te kunnen leveren.

Scala jongerenwerk
Scala Welzijn biedt diverse activiteiten en begeleiding. Voor jongeren wordt in de kantine van voetbalvereniging Stânfries periodiek een jeugdsoos aangeboden, Appeltown, waarbij onder begeleiding van een jongerenwerker diverse activiteiten gedaan kunnen worden, zoals darten, tafelvoetbal of muziek luisteren. Belangrijk van

deze locatie is dat er geen directe verbondenheid (en dus toezicht) is van ouders en omwonenden. De locatie bevalt dan ook goed.

Mate van samenwerking
Tijdens de werksessies en interviews is de mate waarin partijen tot inhoudelijke en organisatorische samenwerking kunnen komen, verkend. Het onderstaande model geeft het spectrum weer van een situatie waarin verschillende participanten weliswaar onder één dak gehuisvest zijn, maar verder weinig gezamenlijke activiteiten ontplooien (hoofdzakelijk 'ieder voor zich', letterlijk rug-aan-rug) tot een vergaande ruimtelijke én organisatorische integratie. De conclusie uit de opbrengst van de werksessies en interviews is dat:

- De deelnemers aan de interviews vooralsnog zover willen gaan als het niveau 'face-to-face' met mogelijkheid om door te groeien op de langere termijn als de samenwerking goed tot haar recht komt en meerwaarde biedt tot 'hand-in-hand'. Echter, dit vraagt een zorgvuldig proces van integratie aangezien de participanten met geheel verschillende achtergronden en belangen in een MFA zouden participeren (van kleine verenigingen gebaseerd op vrijwilligers tot commerciële activiteiten van Advantage).
- De beide schoolbesturen zijn tegen het model van een MFA en zouden bij huisvesting in een gezamenlijk gebouw of in een cluster van gebouwen (scenario's 1a, 1b en 2) bereid zijn tot maximaal het model 'back-to-back' te gaan.



Om bovengenoemde redenen houden wij in deze studie bij de uitwerking van het huisvestingsconcept (zie het ruimteprogramma en de kostenramingen) rekening met gebouwvormen waarin relatief weinig stapeling aan orde is. Dit is minder gunstig voor energieverbruik en de investering, maar draagt wel bij aan de organisatorische haalbaarheid en het draagvlak voor huisvesting onder één dak of in één cluster. Het vlekkenplan van par. 3.4 is hiervan de schematische weergave.

3.3. Diversiteit aan belangen

Om de vier scenario's met elkaar te kunnen vergelijken, zijn diverse criteria van belang. Het ophalen van de input om de criteria te kunnen vergelijken, is gebeurd door middel van werksessies. In de eerste werksessie is door de deelnemers uitgewerkt welke belangen ze hebben, welke belangen kansen ze zien bij samenwerking, waar afspraken over gemaakt moeten worden en wat je kan halen en wat je kan brengen als partij.

In een tweede sessie is hier verdieping op aangebracht en is ook gewerkt aan een eerste visuele vertaling in een bollenschema hoe een en ander bij elkaar gebracht kan worden. De uitkomsten van deze sessies zijn gecombineerd met de input die van andere betrokken via andere wegen verkregen is. De uitgebreide informatie en input is opgenomen in de bijlage. Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste conclusies.

Sportverenigingen
Voor de sportverenigingen geldt dat die vooral het sporten en saamhorigheid kunnen brengen en vooral vrijwilligers en kennis willen ophalen. Belangen die gezien worden bij samenwerking is het meer samenwerk en delen van activiteiten, kosten en beheer. Afspraken die van belang zijn, zijn afspraken over openingstijden, prijzen van huur en horeca, beschikbaarheid van de zaal en materialen en het beheren (schoonmaak). Vooral beschikbaarheid van voldoende speelvelden (minimaal drie voor de volleybal is bijvoorbeeld een wens), een goed werkend scorebord, een tribune en voldoende kleedkamers zijn erg belangrijk.
Voor de exploitant van de sporthal, padelbanen, fysio en fitnessruimte is vooral van belang dat de (leden van de) sportverenigingen gebruik blijven maken van de horeca en de gemeente blijft bijdragen in de exploitatielasten van de sporthal. In een scenario waarin de sporthal geprivatiseerd wordt ontstaat er een potentieel risico dat het eigendom van de gemeente overgaat naar een derde partij. Dat maakt de voortzetting van de exploitatie ingewikkeld (o.m. in verband met toegangsrechten) en betekent een risico voor continuering van het gebruik door diverse gebruikers. Ook zullen er nadere

afspraken moeten worden gemaakt voor voortzetting van het bewegingsonderwijs (of dit moet als voorwaarde meegenomen worden in de eigendomsoverdracht).

Voor de voetbalvereniging geldt dat er veel verschil zit tussen veldvoetbal en zaalvoetbal. Het veldvoetbal is zelfvoorzienend wat betreft kleedkamers, velden en horeca. Het moeten delen van horecaomzet vindt men erg spannend, omdat dit een belangrijke pijler is waar de vereniging op gebouwd is.

Plaatselijk Belang en De Den
Voor plaatselijk belang Appelscha geldt dat voor kansen gezien worden in het elkaar helpen, besparen en beter benutten van ruimten en mensen. Dorpskamer De Den ziet vooral mogelijkheden voor samenwerking wanneer de eigen identiteit behouden kan blijven. Uitdagingen zitten in het maken van afspraken voor betaalbaarheid van horeca en zaalgebruik. De Den is een laagdrempelige ontmoetingsplek, niet alleen om er gemakkelijk te komen, maar ook qua kosten en wil dat ook in de toekomst blijven. Wanneer het qua planning mogelijk is, kunnen ruimten van De Den ook door anderen gebruikt worden. Wat meer ruimte is wenselijk. Plaatselijk belang Appelscha – Boven ziet voor zichzelf weinig tot geen toegevoegde waarde en niet als deelnemer in een eventuele samenwerking.

Scala
Vanuit Scala jongerenwerk wordt aangegeven vooral mogelijkheden voor gedeeld gebruik te zien. Voor de jongeren is wel van belang dat deze een eigen plek hebben, waarbij er geen ‘toezicht’ vanuit andere activiteiten/verenigingen is op wie er gebruik maakt van de plek. Verder ziet Scala een mogelijke nieuwe accommodatie als een mogelijkheid om meer saamhorigheid en gemeenschapszin in het dorp te bewerkstelligen.

Bibliotheek
De bibliotheek ziet zichzelf graag in de nabijheid van meerdere samenwerkingspartners en de scholen. Een combinatie in een multifunctioneel gebouw met meerdere gebruikers wordt dan ook als goede mogelijkheid gezien, bijvoorbeeld ook om de openingstijden te kunnen verruimen. Wel is er behoefte aan duidelijke afspraken over beheer en samenwerking.

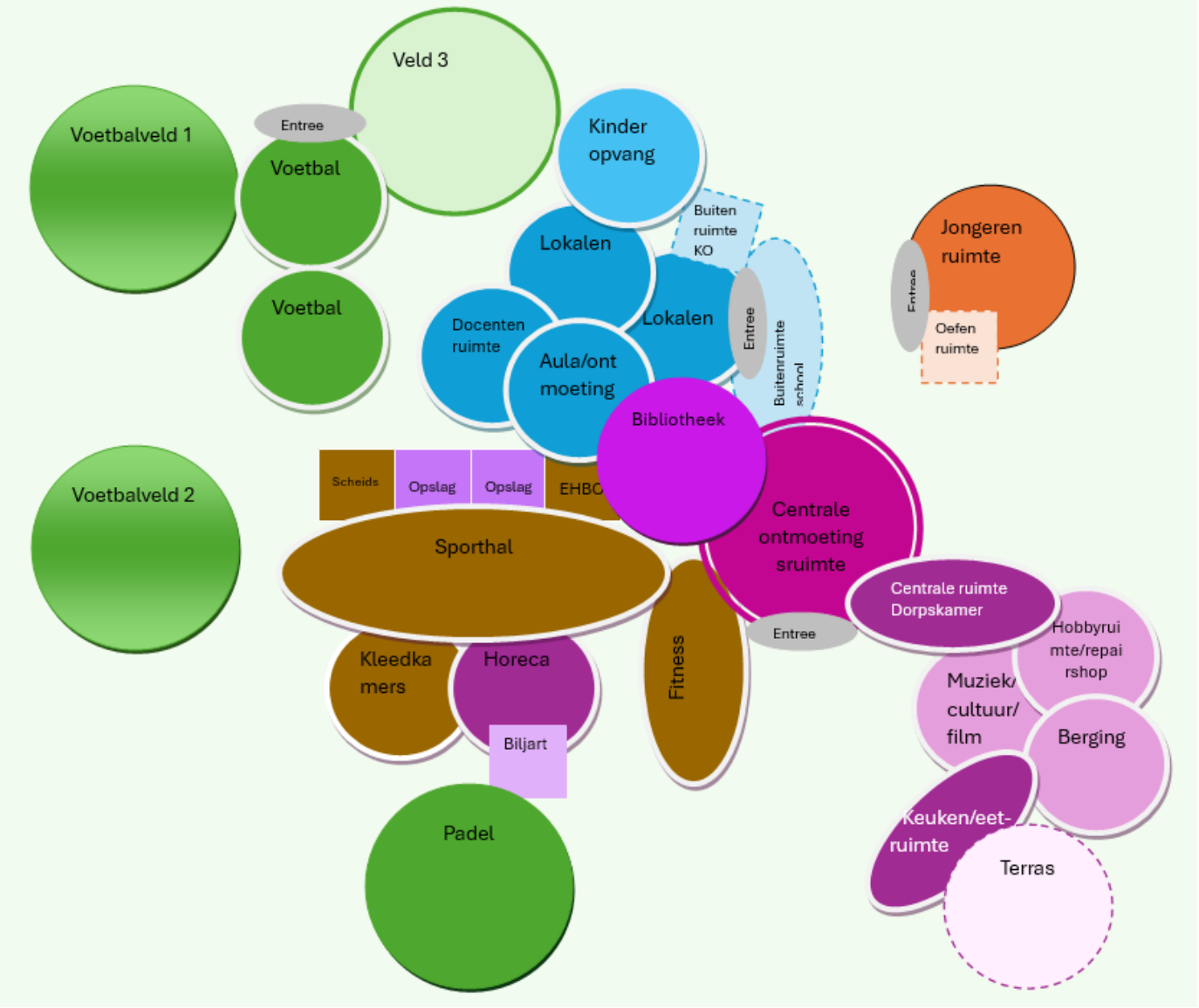
Basisscholen
De basisscholen staan open voor het nader onderzoeken of het realiseren van een nieuw gezamenlijk gebouw mogelijk is, maar zien wel veel haken en ogen hierbij. Beide scholen hebben een andere visie op lesgeven en zullen ook in een nieuw gebouw fysiek niet veel gebruik maken van dezelfde ruimten is de verwachting. Een combinatie met bijv. de bibliotheek en sportfaciliteiten wordt zeker als mogelijke meerwaarde gezien. Er zijn twijfels over bijv. een gezamenlijke beheersorganisatie, omdat dit de aandacht afleidt van de primaire doelstelling, het faciliteren van primair onderwijs. De verwachting is (mede gebaseerd op ervaringen met scholen van de overkoepelende stichtingen elders in Fryslân) dat er bij een dergelijke beheersorganisatie veel op de schouders van de scholen terecht zal komen in de aansturing van het beheer en onderhoud en ook financieel gezien. Dit maakt dat de scholen zeer terughoudend zijn bij de ontwikkeling van het concept van een MFA inclusief scholen en de verdere uitwerking en realisatie. Verder is voor beide scholen verduurzaming van de huidige gebouwen of duurzame nieuwbouw een grote wens en ook gezien de leeftijd van de huidige huisvesting zeer wenselijk. Tot slot is een belangrijk punt de nabijheid van een gymzaal en/of sporthal in het kader van zo kort mogelijke lestijdverlies door verplaatsingen voor bewegingsonderwijs.

3.4. Toekomstige samenwerking

Op basis van de werksessies hebben de deelnemers een ruimtelijke vertaling gemaakt van de belangen die opgehaald zijn. Uitgangspunt daarbij is scenario 1, het realiseren van een MFA aangezien dit scenario het breedste spectrum aan functies omvat voor een echte multifunctionele voorziening met veel potenties voor synergie en samenwerking. Gelet op de korte doorlooptijd van het onderzoek heeft HEVO op basis van de eigen kennis en ervaring vanuit de verzamelde informatie over de MFA van scenario 1 een vertaalslag gemaakt naar de andere scenario’s (die in zekere zin een ‘deelverzameling’ zijn van de functies van scenario 1). In onderstaand schema (een zg. ‘vlekkenplan’) is MFA als totaal weergegeven. Een MFA kan in de ogen van deelnemers op deze manier vormgegeven worden.

Belangrijke uitgangpunten bij deze indeling zijn de volgende:

1. Een MFA is volgens de deelnemers aan de workshops alleen levensvatbaar als de scholen hierin deelnemen en bijdragen aan de exploitatie. Wel krijgen de scholen een eigen, rechtstreekse entree.
2. Een sporthal met voldoende kleedkamers, opslagruimte en een horeca voorziening is eveneens essentieel voor de verbondenheid.
3. Voor het ontmoeten en betrekken van de jongste inwoners, is een kinderopvang met eigen, beschutte buitenruimte van belang. De entree wordt gedeeld met de scholen, maar kan ook een eigen entree worden.
4. De centrale ontmoetingsruimte is de hoofdentree van de overige functies, zodat een ontvangstfunctie gecombineerd kan worden.
5. Voor jongeren in de leeftijd 12 tot begin 20 wordt een aparte ruimte gecreëerd, met eigen ingang.
6. De voetbalvereniging houdt voor het veldvoetbal een eigen voorziening.



4. Configuratie en kenmerken scenario's

4.1. Inleiding en uitgangspunten

Voor we dieper ingaan op de kwalitatieve en financiële beoordeling van de scenario's is het belangrijk deze precies te omschrijven:

- Welke maatschappelijke functies kent het scenario?
- Van welk ruimtegebruik per functie gaan we uit? Hoe zijn de m2's verdeeld over de verschillende functies? En welk deel bouwen we nieuw en welk deel betreft renovatie & verduurzaming?
- Op welke locatie verwachten we het betreffende scenario te realiseren?
- Hoe ziet de buitenruimte eruit?
- Is er nog sprake van sloop en/of tijdelijke huisvesting?

Steegdenhal en RHC

In alle scenario's valt de RHC buiten de scope van het onderzoek. Wij zijn ons ervan bewust dat dit in sommige scenario's technische complicaties (installatietechniek) met zich meebrengt in relatie tot de sporthal (Steegdenhal). In de uitwerking van een voorkeursscenario waarin deze complicaties zich voordoen, zal hiervoor een oplossing moeten worden gevonden. Wel houden wij in de financiële doorrekening bij renovatie/verduurzaming van de Steegdenhal al rekening met vernieuwing van de installatietechniek.

Dorpshuis, dorpskamer en bibliotheek

Verder blijft dorpskamer De Den in alle scenario's bestaan en gaat deze niet op in een nieuw te bouwen dorpshuis. In scenario 4 kan De Den wel meegenomen worden als een van de elementen van de 'dorpshuisfunctie'.

In de scenario's waar een dorpshuis deel uitmaakt van het ruimteprogramma, is ook de bibliotheek geïntegreerd.

Scholen

Voor OBS De Riemsloot en CBS de Mandebrink liggen verschillende opties op tafel. Wanneer OBS De Riemsloot verduurzaamd wordt dan handhaven we de huidige gebouwstructuur en -grootte. NB. De school heeft een ruimtetekort. Het naastgelegen gymnastieklokaal wordt in de verduurzaming meegenomen. Voor nieuwbouw van de beide scholen zijn tussen de gemeente en de beide schoolbesturen afspraken gemaakt over het ruimteprogramma gebaseerd op de langjarige prognose voor de leerlingaantallen. Bij nieuwbouw hanteren we daarom het volgende normatieve ruimtebeslag:

- OBS De Riemsloot: 1.266 m2 bvo;
- CBS De Mandebrink: 795 m2 bvo.

Kinderopvang

In de meeste scenario's is kinderopvang in het ruimteprogramma meegenomen met als doel het concept van een integraal kindcentrum te realiseren wat voor school, kinderen en ouders voordelig is. Wij hebben hierbij rekening gehouden met de bestaande kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang (BSO) in Appelscha die deels zelfstandig bestaan en deels deel ruimte gebruiken bij de Riemsloot.

Een overzicht van de huidige situatie van de kinderopvang:

- Wanderbos:
  - 3 groepen kinderdagopvang (= max. 48 kinderen)
  - 1 groep BSO va. 2025 (uitgangspunt: 12 kinderen)
- Roezemoes (gehuisvest bij de Riemsloot):
  - 1 groep kinderdagopvang (= 16 kinderen)
  - 1 groep BSO (uitgangspunt: 12 kinderen)
- Flexkids (hier komen kinderen van de Mandebrink en De Riemsloot):
  - 2 groepen KDV (= max. 32 kinderen)
  - 2 groepen BSO (opvang voor max. 30 kinderen)

Als we als uitgangspunt nemen dat de Wanderbos op de huidige locatie blijft en bij nieuwbouw De Roezemoes en Flexkids opgaan in gezamenlijke nieuwe huisvesting met de beide scholen, dan houdt het ruimteprogramma rekening met de volgende aantallen groepen:

- Kinderdagverblijf: 3 groepen (= 48 kinderen)
- BSO: 12 + 30 = 42 kinderen.

Kinderopvang is in Nederland doorgaans een commerciële activiteit die niet onder de verantwoordelijkheid van de gemeente valt. In deze scenariostudie gaan we vanwege

de maatschappelijke meerwaarde wel uit van zoveel mogelijk combinaties van school en kinderopvang en hebben we het ruimtegebruik ook opgenomen in het ruimteprogramma. Echter, de gemeente zal de investering die de ruimtes voor kinderopvang vragen, doorleggen naar de kinderopvangorganisaties. De investeringskosten en jaarlijkse gebouwexploitatielasten zijn daarom apart zichtbaar gemaakt in het exploitatiemodel.

Buitenruimte
In de buitenruimte om het gebouw of de gebouwen heen is, indien van toepassing, rekening gehouden met de noodzakelijke buitenruimte voor onderwijs en kinderopvang. Ook is er ruimte gereserveerd voor een buitenberging en eventueel een terras voor het dorpshuis. Er is nog geen rekening gehouden met eigen, nieuw te realiseren parkeerplaatsen voor de verschillende maatschappelijke voorzieningen.

Ruimteprogramma
In de bijlage is het totale ruimteprogramma voor de scenario's 1 t/m 4 opgenomen en kan men exact terugvinden welke functies ieder scenario herbergt en welk ruimtegebruik daarbij past. Het ruimteprogramma is tot stand gekomen op basis van de inbreng van de deelnemers aan de werksessies, de betrokken schoolbesturen en de gemeente aangevuld met de vakinhoudelijke kennis van HEVO.

4.2. Locaties, tijdelijke huisvesting en sloop

De verschillende scenario's moeten een plek krijgen in Appelscha. In sommige scenario's kunnen we de functies op de huidige plek behouden, in andere moeten we toewerken naar de complete realisatie op één nieuwe plek. Als positief neveneffect kan een nieuwe plek het volgende hebben:

- We voorkómen de realisatie van kostbare, tijdelijke huisvesting (functies verhuizen in één keer van de bestaande locatie naar nieuwbouw)
- De achterblijvende locaties komen in aanmerking voor herontwikkeling waardoor er bijvoorbeeld woningbouw met maatschappelijke waarde gerealiseerd kan worden. Tevens nemen we dan geen sloopkosten op in het scenario omdat de achterblijvende gebouwen onderdeel worden van herontwikkeling (in voorkómende gevallen kunnen deze hergebruikt worden).

De volgende locaties zijn in overleg met de gemeente onderzocht met als conclusie over de beschikbaarheid:

1. Voetbalvelden bij sporthal: een van de velden is dan nodig. Het verlies van een sportveld zou kunnen worden gecompenseerd door de aanleg van een kunstgrasveld. De kosten daarvan worden op € 500.000 geraamd. Dit bedrag wordt in de financiële berekening van de betreffende scenario's meegenomen.
2. De huidige locatie van de ijsbaan: deze is in het verleden ook in beeld geweest voor ruimtelijke ontwikkelingen waarna is afgesproken dat deze locatie niet beschikbaar is.
3. Het 'uitleggebied' ten zuiden van de Oosterse Es: dit gebied is kadastraal reeds verkaveld en niet beschikbaar voor de realisatie van een volume van het MFA of een van de andere scenario's.
4. De locatie van CBS De Mandebrink: geschikt voor nieuwbouw van De Mandebrink op deze locatie. Stapeling van functies zou ook mogelijk zijn echter voor een totaal volume van twee scholen en een dorpshuis is de locatie te krap en ligt het uitwijken naar een van de voetbalvelden voor de hand (met een directe verbinding met de sporthal).
5. De locatie van OBS De Riemsloot: voor deze locatie geldt eigenlijk hetzelfde als voor De Mandebrink. Indien echter de scholen hier bij elkaar gerealiseerd zouden moeten worden tezamen met een sporthal (om verplaatsingstijd te voorkómen) is de locatie te krap of met het gymnastieklokaal + is de locatie krap.



4.3. Scenario 1

Dit scenario is door de gemeenteraad ingebracht om te onderzoeken welke optimalisatie van maatschappelijke voorzieningen mogelijk is in Appelscha. Scenario 1 beschouwen we als een echte multifunctionele accommodatie zoals we die ook op veel andere plekken in het land zien: diverse maatschappelijke functies zitten letterlijk onder één dak, er is een samenwerkingsverband van gebruikers voor beheer & exploitatie, er ontstaat kruisbestuiving tussen de gebruikers met nieuwe activiteiten tot gevolg en waar mogelijk worden ruimtes gedeeld.

De omschrijving van dit scenario is als volgt: *een MFA (of 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).*

Dit scenario valt uiteen in twee subvarianten:

a. Een variant waarbij alle functies onder één dak worden gebracht met welk de mogelijkheid dat gebruikers in meer of mindere mate ruimtelijke geïntegreerd zijn (van 'rug-aan-rug' met ieder een eigen gebied of juist veel gedeelde en gezamenlijke ruimtes). Dit betekent de realisatie van één fors gebouw waarin ook functies gestapeld worden om de footprint te beperken én de vorm van het gebouw energetisch gunstig te naken. De enige plek waar dit volledige ruimteprogramma zou kunnen "landen" lijkt vooralsnog alleen een van de voetbalvelden naast de huidige sporthal te zijn.
b. Een variant waarbij de gebouwen dicht bij elkaar liggen en in feite functioneren als een geïntegreerde MFA zonder dat ze allemaal fysiek met elkaar verbonden zijn. Om de voorzieningen dicht bij elkaar te positioneren met ruimte voor een sporthal, ligt de locatie van de voetbalvelden en De Mandebrink nabij, het meest voor de hand. In deze variant renoveren we de sporthal.

4.4. Scenario 2

In dit scenario privatiseren we de huidige sporthal. Dat betekent dat de gemeente niet langer het eigendom en de verantwoordelijkheid voor de Steegdenhal heeft. De voorwaarden waaronder de transactie van de sporthal van de gemeente naar een exploitant vorm krijgt, zijn momenteel nog niet bekend. Eventuele kosten die daarmee gemoeid zijn, maken geen deel uit van deze studie.

Op een van de naastgelegen voetbalvelden wordt een gecombineerd gebouw voor scholen en dorpshuis gerealiseerd (nieuwbouw). De keuze voor deze locatie is ingegeven door:

- De verbinding met de sporthal voor het bewegingsonderwijs (de locatie van de Riemsloot lijkt niet groot genoeg te zijn voor twee scholen, kinderopvang, een gymlokaal, een dorpshuis en de nodige buitenruimte. Voor het bewegingsonderwijs is de sporthal ver weg wat voor twee scholen reistijd zou betekenen.
- De sporthal blijft bestaan en er ontstaat zo een geheel van maatschappelijke functies dicht bij elkaar.

4.5. Scenario 3

In dit scenario staat vooral behoud van bestaande voorzieningen zonder verdere uitbreiding centraal. OBS De Riemsloot wordt inclusief de naastgelegen gymnastieklokaal verduurzaamd. Hetzelfde geldt voor de Steegdenhal (die anders dan in scenario 2 eigendom blijft van de gemeente). CBS De Mandebrink wordt nieuw gebouwd. Een dorpshuis maakt *geen* deel uit van dit scenario wat betekent dat de bibliotheek op de huidige locatie gevestigd blijft.

Tijdelijke huisvesting is in dit scenario noodzakelijk voor De Mandebrink. Echter, met de gemeente is afgesproken de kosten voor tijdelijke huisvesting vooralsnog niet mee te nemen in de kostenramingen.

4.6. Scenario 4

Dit scenario komt overeen met het 'Voorkeursscenario Accommodatiebeleid en IHP' dat in september 2024 door de gemeenteraad geamendeerd is vastgesteld. Het meest opvallende verschil met de andere scenario's is het verdwijnen van de sporthal. Het bewegingsonderwijs wordt ondergebracht in een nieuw "gymnastieklokaal +". De beide scholen worden nieuw gebouwd waarbij wij ervanuit zijn gegaan dat deze nieuwbouw op de huidige locaties gerealiseerd wordt. Dit zorgt er ook voor dat voor beide scholen tijdelijke huisvesting nodig is. Door de nieuwbouw te faseren en niet tegelijk uit te voeren kan de gemeente één tijdelijke huisvestingslocatie voor beide nieuwbouwprojecten inzetten.

Er wordt ook in dit scenario geen dorpshuis gerealiseerd. Het bedrag dat de gemeente jaarlijks uittrekt voor het versterken van de dorpshuisfunctie (€ 25.000) is verwerkt in het financiële exploitatiemodel.

4.7. Overzicht kenmerken scenario's

In onderstaand overzicht zijn de belangrijkste kenmerken van de scenario's samengevat.

	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) + 453 m2 bvo (gymzaal) + 1.572 m2 bvo (sporthal) = 3.212 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)	5.046 m2 verspreid over drie locaties (2 scholen + gymzaal + 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

5. Multicriteria-analyse (kwalitatief)

5.1. Inleiding

Voor de beoordeling van scenario's ten opzichte van elkaar is een zg. multicriteria-analyse (MCA) gehanteerd. Hiermee 'rationaliseren' we het oordeel over de verschillende scenario's door een aantal vooraf bepaalde criteria als 'meetlat' te hanteren.

De criteria zijn kwalitatief van aard. De financiële beoordeling volgt in het volgende hoofdstuk. Omdat we bij de kwalitatieve criteria anders dan bij de financiële criteria (zie volgend hoofdstuk) geen harde cijfers kunnen hanteren, hebben we in de multicriteriatabel per scenario bij ieder criterium een korte toelichting in de betreffende cel gegeven. Op die manier zijn we transparant in onze beoordeling en is feedback van de betrokkenen op ons professionele oordeel mogelijk. De volledige tabel van de MCA is als bijlage bijgevoegd.

5.2. Criteria en scores

Het scoreverloop kent vijf stappen:

- van de beste score: **++** of donkergroen

tot de

- slechtste score: **- -** of donkerrood

Aan de scores zijn waarden toegekend (5 voor de beste score en 1 voor de slechtste). Aldus kunnen de scores bij elkaar worden opgeteld om – naast de visuele indruk die het kleurenpatroon van ieder scenario weergeeft – ook exact te bepalen welk scenario het beste scoort en daarmee de voorkeur heeft.

De scores geven geen absolute waardes weer. De kleuren of plussen & minnen geven weer hoe de scenario's op het betreffende criterium ten opzichte van elkaar scoren. Bij toepassing van de scores is geen weging gehanteerd. Alle criteria wegen even zwaar. De reden hiervoor is dat een wegingsfactor subjectief bepaald wordt: de ene persoon of politieke partij hecht meer waarde aan criterium A en een ander aan criterium B. Voor het toepassen van wegingsfactoren is overeenstemming vooraf op bestuurlijk niveau nodig c.q. gewenst. Onze ervaring is dat die overeenstemming veelal lastig te realiseren is. In deze studie was daarvoor in elk geval geen tijd beschikbaar.

Ieder van de hoofdcriteria is onderverdeeld in enkele subcriteria om daarmee duidelijk aan te geven wat het betreffende hoofdcriterium inhoudt.

Op pagina 20 zijn de uitkomsten van de MCA weergegeven. Vanwege de beperkte leesbaarheid is de volledige MCA-tabel als aparte bijlage bijgevoegd.

5.3. Specifieke aspecten onderzoeksvraag

Maatschappelijk rendement

Wij verwachten dat de scenario's 1 en 2 een toename van het aantal totale gebruikers van de maatschappelijke voorzieningen met zich meebrengt. Immers, het nieuw gebouwde dorpshuis zal met de faciliteiten voor bijvoorbeeld toneel, muziek, vergaderen en horeca extra aantrekkingskracht voor nieuwe gebruikers hebben die elders culturele activiteiten ontplooien (naar verwachting zullen de toneel- en muziekvereniging gebruik gaan maken van de ruimtes in het dorpshuis). Ook trekt een nieuw dorpshuis naar verwachting bezoekers uit de omgeving.

Een aantrekkelijk dorpshuis zal naar verwachting in enige mate concurreren met het dorpshuis van Ravenswoud en De Schutse. Echter, wij verwachten dat die concurrentie beperkt zal zijn omdat gebruikers van die dorpshuizen sterk gebonden zijn aan de dorpskern en het lage prijsniveau waarderen. Een nieuw dorpshuis zal voor een gezonde exploitatie een prijsniveau voor drank hanteren dat dicht in de buurt van commerciële prijzen ligt. De Wet Markt en Overheid schrijft immers voor dat een door de gemeente gefinancierde voorziening geen oneigenlijke concurrent mag worden van de plaatselijke horeca.

Naar verwachting zal de concurrentie met De Den ook beperkt zijn. Die dorpskamer blijft bestaan en heeft een hechte 'klantenkring' van inwoners die voornamelijk 'op leeftijd' zijn en eveneens het lage prijsniveau van de consumpties waarderen. Echter het omgekeerde is wel het geval: juist de aanwezigheid van De Den (die blijft bestaan) zal een negatief effect hebben op de bezoekersaantallen van een nieuw dorpshuis.

De gerenoveerde of nieuw gebouwde scholen zullen niet op grond van nieuwe, hogere kwaliteit van de huisvesting meer leerlingen trekken. De leerlingaantallen in Appelscha zijn immers volledig afhankelijk van demografische ontwikkelingen. Wij verwachten niet

dat nieuwe onderwijsgebouwen in Appelscha een aanzuigende werking hebben op de leerlingen die nu naar scholen in Oosterwolde (of zelfs in Smilde) gaan.

Verduurzaming en CO2-reductie
Op basis van de huidige, beschikbare gegevens kunnen wij geen exacte inschatting maken van de CO2-reductie en bijbehorende kostenreductie. Wel gaan wij voor nieuwbouw uit van het niveau 'Energieneutraal gebouw (ENG)' voor *gebouwgebonden* energie wat er in het kort op neer komt dat de betreffende gebouwen in de toekomst zelf net zoveel energie opwekken als ze gebruiken (eventuele tijdelijke complicaties door netcongestie buiten beschouwing gelaten; die zijn wel kwalitatief benoemd in de MCA). Energieverbruik van gebruikers is niet gecompenseerd. Ook bij verduurzaming zetten we een flinke stap vooruit in het terugdringen van het energiegebruik en daarmee de CO2-reductie. Wij zijn bij de kostenramingen uitgegaan van het maximaal haalbare niveau van verduurzaming voor bestaande bouw.

Inverdieneffecten
Voor het onderhoud beschikken wij over beperkte informatie van de huidige situatie nl. alleen van OBS De Riemsloot (gegevens uit het MJOP van 2024 – 2043). Het onderhoud ligt inclusief een grote investering in 2028 op een gemiddelde van € 121.000 per jaar wat omgerekend neerkomt op € 102 per m2 bvo per jaar (uitgaande van het huidige vloeroppervlak van De Riemsloot van 1.187 m2 bvo). Wanneer wij echter de grote investering in verduurzaming in 2028 voor de vergelijking met het scenario uit het bedrag voor het jaarlijks onderhoud halen (die kosten zijn immers ook in de scenario's als aparte investering meegenomen) dan zijn de onderhoudslasten € 24 per m2 bvo per jaar.

De onderhoudslasten voor het totaal van de voorzieningen ligt in de verschillende scenario's ligt tussen € 28 en € 30 per m2 bvo per jaar. Hoewel wij niet beschikken over onderhoudskosten van de sporthal en De Mandebrink en geen goede vergelijking kunnen maken, is de situatie dat onderhoudskosten na verduurzaming niet lager worden, iets wat we vaker zien. In verouderde gebouwen zijn met name de installaties eenvoudig van aard en vergen relatief weinig onderhoud. Nieuwe, hoogwaardige installatietechniek vraag doorgaans juist relatief veel onderhoud dat lagere kosten voor onderhoud aan de 'schil' van het gebouw in de eerste jaren na oplevering compenseert.

Al deze kwalitatieve aspecten zijn verwerkt in de multicriteriatabel met de volgende hoofd- en subcriteria:

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

De financiële effecten en overall conclusies worden in de volgende hoofdstukken behandeld.

Uitkomsten in tabel multicriteria-analyse

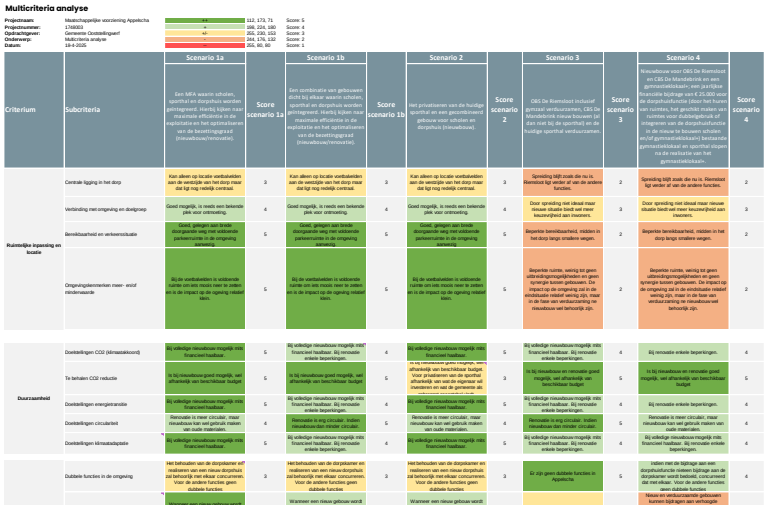
Deze weergave rechts geeft een eerste visuele indruk waarbij de meest rechter scenario's (3 en 4) er op het eerste gezicht het meest gunstig uitspringen (relatief weinig rood of roze scores). Dit wordt ook bevestigd door de optelling van de scores bij alle criteria waarbij scenario 3 duidelijk het beste scoort gevolgd door scenario 4.

Voor een leesbaar beeld van de beoordelingen en scores verwijzen wij naar de bijlage.

Een korte toelichting: scenario's 1a en 1b gaan uit van het samenvoegen van zoveel mogelijk functies. Dit levert efficiency voordelen op, maar scoort minder op het aspect planning en draagvlak. Dit worden namelijk trajecten met veel partijen waarbij veel afstemming en investeringsbereidheid nodig is. In het bijzonder is er bij de scholen weinig draagvlak voor samenwerking in MFA-verband. Scenario 2 scoort minder goed door de organisatorische nadelen op het privatiseren van de sporthal en de hoge investeringskosten voor nieuwbouw van de scholen.

Scenario 4 scoort beter t.o.v. scenario's 1 en 2 maar minder dan 3 door het laten vervallen van de sporthal. Daar is erg weinig draagvlak voor bij de deelnemers aan de werksessies. Tevens heeft dit vermoedelijk een negatief effect op de concurrentiepositie van Appelscha omdat bijv. de volleybalvereniging en andere zaalsporten dan niet meer in het dorp kunnen blijven.
Scenario 3 scoort het hoogst. Dit scenario is relatief eenvoudig uit te voeren, heeft de minste impact op de zaalverenigingen en scholen. Dit scenario scoort wel minder goed op het vergroten en verbeteren van de leefbaarheid door het niet samenbrengen van meerdere functies.

Criterium	Subcriteria	Scenario 1a	Scenario 1b	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
		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).	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).	Het privatiseren van de huidige sporthal en een gecombineerd gebouw voor scholen en dorpshuis (nieuwbouw).	OBS De Riemsloot inclusief gymzaal verduurzamen, 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+; 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+.
Beoordeling kwalitatief:		**77**	**79**	**80**	**95**	**88**



6. Financiële effecten scenario's

6.1. Inleiding

Voor het bepalen van de financiële kant van de haalbaar van de realisatie van maatschappelijke voorzieningen in de verschillende scenario's zijn in eerste instantie de eenmalige kosten voor de investering uitgerekend evenals de toekomstige jaarlijkse lasten voor het gebouw. In tweede instantie zijn de exploitatieberekeningen aangevuld met de kosten en opbrengsten voor de bedrijfsvoering van de verschillende voorzieningen (in MFA- of ander verband).

De 'investeringskosten' geven de totale kosten weer (hier: inclusief btw) om de voorzieningen te bouwen. De onderliggende begrippen:

Begrip	Omschrijving
Grondkosten	Voor aankoop van het perceel; hier niet van toepassing, het uitganspunt is dat alleen gebruik gemaakt wordt van locaties die al in eigendom zijn van de gemeente.
Bouwkosten	Feitelijke kosten die je betaalt aan een of meer aannemers om het gebouw te realiseren.
Inrichtingskosten	Vaste inrichting is opgenomen in de bouwkosten maar voor losse inrichting (hoofdzakelijk los meubilair) gaan we ervan uit dat deze uit de exploitatie gedekt worden.
Bijkomende kosten	Voor diverse onderzoeken en (technische) adviezen, het programma van eisen, het ontwerp en de procesbegeleiding.
Belastingen / heffingen	Omzet- en bijzondere belastingen (indien van toepassing).
Onvoorzien	Om diverse risico's, loon- en prijsstijgingen en voortschrijdend inzicht af te dekken.
Financiering	Eventuele kosten voor financiering van de grond of de bouw (hier niet van toepassing).
Investeringskosten (synoniem: stichtingskosten)	Alle kosten die nodig zijn om een bouwproject te realiseren, inclusief de kosten voor aankoop grond en 'bijkomende kosten' bestaande uit advies- en ontwerpkosten, managementkosten, leges rente, risicoreserveringen en onvoorzien. Dit omvat zowel directe kosten, zoals de aanneemsom, als indirecte kosten die voortvloeien uit verplichtingen die zijn aangegaan voor de uitvoering van het project.

De jaarlijkse *gebouwgebonden* 'exploitatiekosten' geven weer wat de eigenaar en eventuele exploitant/gebruiker(s) jaarlijks kwijt zijn aan de instandhouding en gebruik van een gebouw (eventueel nader onderling te verdelen). Deze jaarlijkse lasten gerekend vanaf jaar 1 van ingebruikname gedurende de levensduur van 40 jaar bestaan in grote lijnen uit:

- Huisvestingslasten (onderhoud, schoonmaak, belastingen en verzekeringen);
- Verbruiken (elektra en water; gas in beginsel niet van toepassing m.u.v. renovatie waarin de energietransitie eventueel nog niet volledig gemaakt kan worden);
- Kapitaalslasten van de investering (rente en afschrijving);

De kosten van de eenmalige investering (de investeringskosten) zijn dus verwerkt in de jaarlijkse lasten. Het saldo van de opbrengsten en kosten van de bedrijfsvoering (denk aan horeca, verhuur, salarissen, administratieve kosten, communicatie, ICT e.d.) zijn hierin nog niet meegenomen maar worden later toegevoegd.

6.2. Belangrijkste uitgangspunten voor de investering en exploitatie

Enkele aspecten van het gebouw zijn sterk van invloed op de hoogte van de investeringskosten. Voor de nieuwbouw en renovatie gelden de volgende uitgangspunten:

Duurzaamheid:

- Energieneutraal en gasloos gebouw (nieuwbouw) of zo duurzaam mogelijk als via renovatie/verduurzaming haalbaar is;
- Bouw op basis van circulaire principes maar wel met toepassing van staal en beton voor de basisconstructie.

Op deze manier realiseert de gemeente voorzieningen die toekomstvast is richting 2030 en 2050 gelet op de doelstellingen voor de reductie van de CO_2-uitstoot die voortkomen uit de Klimaatwet (inclusief de geldende doelstellingen voor de onderwijshuisvesting). De gemeente geeft hiermee op de juiste wijze invulling aan haar maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Financieel:

- Berekeningen op basis van gangbare kengetallen en prijsniveau per 1 januari 2025; het uitgangspunt is een gebouw dat voor alle functies voldoet aan de kwaliteitsnormen van het Bouwbesluit;
- Loon- en prijsstijgingen meegenomen tot aan oplevering
- Van startdatum indexering (1 januari 2025) tot aan start bouw: 3,0%
- Van start bouw tot aan oplevering: 2,5%;
- 2,0% rekenrente voor investering en 21% btw.
- Voor de afschrijving (lineair) zijn de volgende termijnen gehanteerd (aansluiting bij de wettelijke regels voor waardering en afschrijving bij gemeenten conform het Besluit Begroting en Verantwoording – BBV):
    - Nieuwbouw (bouwkundig / casco): 40 jaar
    - Renovatie (bouwkundig / casco): 20 jaar
    - Installaties: 20 jaar
    - Inrichting en inventaris: 10 jaar
    - Terreininrichting: 25 jaar
    - Over grondkosten (maar hier n.v.t.) wordt geen afschrijving gerekend.

Ruimtelijk-functioneel:

- Realisatie van verschillende scenario's conform de bijbehorende ruimteprogramma's (zie bijlagen);
- Groene buitenruimte t.b.v. school/kinderopvang; buitenterras voor de horeca in die scenario's waar van toepassing; kleine buitenberging voor nader te bepalen opslag.
- Parkeerruimte op basis van de bestaande situatie; er is geen aanvullende investering opgenomen voor realisatie van extra parkeerruimte op eigen grond (uitgangspunt gemeente).

Planning:

- Startdatum indexering: januari 2025
- Start voorbereiding (ontwerpfase): januari 2026
- Start bouw / renovatie / verduurzaming: augustus 2027
- Oplevering en ingebruikname: december 2028

De planning is belangrijk voor het bepalen van de hoogte van de loon- en prijsstijgingen gedurende het ontwerp- en bouwproces.

Gezien de aard van de scenariostudie en het bijbehorende abstractieniveau geven bovengenoemde mijlpalen een planning op hoofdlijnen. In een later stadium zal het gekozen scenario uitgewerkt moeten worden in een concretere, en exactere projectplanning.

Exploitatieberekeningen:

De investeringskosten zijn voor ieder scenario omgerekend naar jaarlijkse, structurele gebouwexploitatielasten over een volledige levensduur van 40 jaar (voor de onderlinge vergelijking tussen de scenario's is uitgegaan van een gelijke levensduur).

Bij de gebouwgebonden exploitatielasten hanteren we de volgende begrippen:

Begrip	Omschrijving
Kapitaalslasten	De jaarlijkse kosten die voortkomen uit investeringen. Deze lasten omvatten zowel de afschrijvingen als de rente op leningen die zijn afgesloten om de investeringen te financieren
Huisvestingslasten	De kosten die gepaard gaan met het onderhoud, schoonmaak en verzekeringen. Groot onderhoud is de verantwoordelijkheid van de gemeente. Schoonmaak en klein onderhoud zijn de verantwoordelijkheid van de exploitant.
Verbruikslasten	De kosten die gepaard gaan met het verbruik (elektra, gas en water).

Van deze jaarlijkse gebouwexploitatielast zijn vervolgens de lasten voor het onderwijs en de opvang afgetrokken. Immers, de investeringen voor onderwijshuisvesting worden gedekt door het IHP en komen voor rekening van de gemeente; de exploitatielasten bekostigen de scholen (na overdracht van het gebouw in juridisch eigendom van gemeente naar schoolbestuur) uit de zg. vergoeding voor materiële instandhouding die zij van het Rijk ontvangen. De kinderopvang is een commerciële activiteit. Alle kapitaalslasten voortkomend uit de investering en de overige jaarlijkse gebouwexploitatielasten legt de gemeente door naar de kinderopvangorganisatie(s) die de betreffende ruimtes exploiteren.

Wat resteert zijn de gebouwexploitatielasten die voor rekening komen voor diegene(n) die de rest van de maatschappelijke voorzieningen in een bepaald scenario exploiteert/ exploiteren. In beginsel zou ook de gemeente zelf die exploitant kunnen zijn. Wanneer de we daar de overige kosten en opbrengsten (zie de tabel hieronder) aan toevoegen ontstaat het totaalbeeld voor de exploitatie: duidelijk wordt of de kosten voor de m2's en alle overige kosten gedekt kunnen worden door de opbrengsten. Vaak is dit bij maatschappelijke voorzieningen niet het geval en moet de verantwoording van het negatieve saldo gezocht worden in de maatschappelijke waarde die met de voorziening gecreëerd wordt. Die is in het kader van leefbaarheid en het behoud van een vitale, lokale samenleving de gemeenschap en de belastingbetaler iets waard.

Begrip	Omschrijving
Overige exploitatielasten en opbrengsten (bedrijfsvoering)	De kosten die een onderneming maakt om zijn dagelijkse activiteiten uit te voeren en de opbrengsten die ze daarmee genereert. Deze kosten zijn essentieel voor de normale bedrijfsvoering en omvatten een breed scala aan uitgaven, zoals personeelskosten, huur, marketing en reclame, administratieve kosten. De opbrengsten kunnen bestaan uit een batig saldo van de horeca-exploitatie, verhuur van ruimten en overige opbrengsten uit (bijvoorbeeld culturele) activiteiten en evenement.

Wanneer er in de tabellen op paragraaf 3 onderaan een negatief saldo resteert betekent dat dat ofwel de gemeente ofwel de gemeente en gebruikers samen dit saldo jaarlijks moeten opbrengen. Over de verdeling van een eventueel batig saldo zullen gemeente en gebruikers eveneens afspraken moeten maken.

In de scenario's waarin de sporthal gesloopt wordt en er een andere situatie ontstaat voor de huidige exploitant (Tennis Academie Advantage) is er nog geen rekening gehouden met eventuele verrekening van schade.

6.3. Dekking

De eenmalige investeringskosten zijn in alle scenario's aanzienlijk. Voor de vertaling naar jaarlijkse lasten is de component 'kapitaalslasten' belangrijk. Wanneer de eenmalige investeringskosten gedekt worden door middelen die niet op het scenario drukken (omdat ze al gereserveerd zijn en uit een andere voorziening betaald worden of omdat er fondsen en subsidies beschikbaar zijn) dan gaan per saldo de investeringskosten omlaag. De kapitaalslasten die dan meegerekend moeten worden in de jaarlijkse lasten voor deze specifieke maatschappelijke voorziening, gaan eveneens omlaag.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de mogelijke dekkingsposten. Deze zijn nog niet vastgesteld, maar gebaseerd op raadsvoorstellen en beleidsstukken waarin ze genoemd worden. Ook zijn er voorstellen gedaan voor het inzetten van fondsen en subsidies, waarvan is onderzocht of van toepassing kunnen zijn op de scenario's en wat een redelijke inschatting van de eenmalige bijdrage zou zijn. Aangezien fondsen en subsidies vrij 'dynamisch ' van karakter zijn, (regelingen kunnen soms per kwartaal of per regio verschillen; ze kunnen ook eindig zijn en beschikken over slechts een beperkte hoeveelheid geld dat ze kunnen uitkeren) adviseren wij voor het voorkeursscenario nader onderzoek te doen met behulp van een subsidieadviseur

	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**

6.4. Financiële overzichten per scenario

In deze paragraaf vatten we de totale exploitatie voor ieder van de scenario's samen. Voor een uitgebreide toelichting verwijzen we naar de bijlagen met de financiële tabellen.

Scenario 1a: Een MFA waarin scholen, sporthal en dorpshuis worden geïntegreerd. Hierbij wordt gekeken naar maximale efficiëntie in exploitatie en optimalisatie van de bezettingsgraad, met opties voor nieuwbouw of renovatie.

Post	Waarde
Vloeroppervlak (bruto)	**5.364 m2 bvo**
Bouwkosten excl. btw	€ 14,40 mln
Investeringskosten incl. btw	**€ 23,59 mln**
Bouwkosten per m2 bvo (excl. btw)	€ 2.629
Investeringskosten per m2 bvo (incl. btw)	€ 4.308
Kapitaallasten per jaar (alle functies)	€ 1.008.499
Overige lasten gebouw per jaar – alle functies (onderhoud, schoonmaak, verzekeringen, belastingen, water, elektra)	€ 290.100
Totale gebouwgebonden exploitatielasten per jaar (vanaf jaar 1 / incl. btw)	**€ 1.298.599**
Totale gebouwgebonden exploitatielasten per m2 bvo per jaar (incl. btw)	€ 231
Saldo totale exploitatielasten per jaar incl. bedrijfsvoering (excl. onderwijs en opvang)	**-/- € 337.227**

Scenario 1b: Een MFA als combinatie van gebouwen dicht bij elkaar waarin scholen, sporthal en dorpshuis worden geïntegreerd. Hierbij wordt gekeken naar maximale efficiëntie in exploitatie en optimalisatie van de bezettingsgraad, met opties voor nieuwbouw of renovatie.

Post	Waarde
Vloeroppervlak (bruto)	**5.092 m2 bvo**
Bouwkosten excl. btw	€ 12,18 mln
Investeringskosten incl. btw	**€ 19,97 mln**
Bouwkosten per m2 bvo (excl. btw)	€ 2.485
Investeringskosten per m2 bvo (incl. btw)	€ 4.074
Kapitaallasten per jaar (alle functies)	€ 880.557
Overige lasten gebouw per jaar – alle functies (onderhoud, schoonmaak, verzekeringen, belastingen, water, elektra)	€ 287.642
Totale gebouwgebonden exploitatielasten per jaar (vanaf jaar 1 / incl. btw)	**€ 1.168.199**
Totale gebouwgebonden exploitatielasten per m2 bvo per jaar (incl. btw)	€ 229
Saldo totale exploitatielasten per jaar incl. bedrijfsvoering (excl. onderwijs en opvang)	**-/- € 177.066**

Scenario 2: Privatisering van de huidige sporthal en nieuwbouw van een gecombineerd gebouw voor scholen en dorpshuis.

Post	Waarde
Vloeroppervlak (bruto)	**3.520 m2 bvo**
Bouwkosten excl. btw	€ 9,11 mln
Investeringskosten incl. btw	**€ 15,05 mln**
Bouwkosten per m2 bvo (excl. btw)	€ 2.668
Investeringskosten per m2 bvo (incl. btw)	€ 4.411
Kapitaallasten per jaar (alle functies)	€ 644.662
Overige lasten gebouw per jaar – alle functies (onderhoud, schoonmaak, verzekeringen, belastingen, water, elektra)	€ 181.280
Totale gebouwgebonden exploitatielasten per jaar (vanaf jaar 1 / incl. btw)	**€ 825.942**
Totale gebouwgebonden exploitatielasten per m2 bvo per jaar (incl. btw)	€ 235
Saldo totale exploitatielasten per jaar incl. bedrijfsvoering (excl. onderwijs en opvang)	**-/- € 157.910**

In feite geeft dit negatief saldo de jaarlijkse kosten weer van het hebben van een dorpshuis in Appelscha.

Scenario 3: Verduurzaming van OBS De Riemsloot inclusief gymzaal, nieuwbouw voor CBS De Mandebrink (mogelijk nabij de sporthal) en verduurzaming van de huidige sporthal.

Post	Waarde
Vloeroppervlak (bruto)	**4.217 m2 bvo**
Bouwkosten excl. btw	€ 7,87 mln
Investeringskosten incl. btw	**€ 13,05 mln**
Bouwkosten per m2 bvo (excl. btw)	€ 1.973
Investeringskosten per m2 bvo (incl. btw)	€ 3.272
Kapitaallasten per jaar (alle functies)	€ 586.222
Overige lasten gebouw per jaar – alle functies (onderhoud, schoonmaak, verzekeringen, belastingen, water, elektra)	€ 350.279
Totale gebouwgebonden exploitatielasten per jaar (vanaf jaar 1 / incl. btw)	**€ 936.501**
Totale gebouwgebonden exploitatielasten per m2 bvo per jaar (incl. btw)	€ 235
Saldo totale exploitatielasten per jaar incl. bedrijfsvoering (excl. onderwijs en opvang)	**€ 1.388**

Dit saldo is vrijwel nul vanwege de afwezigheid van een dorpshuis in dit scenario.

Scenario 4: Nieuwbouw voor zowel OBS De Riemsloot als CBS De Mandebrink, inclusief een uitgebreid gymnastieklokaal. Daarnaast wordt een jaarlijkse financiële bijdrage van €25.000 voorzien voor de dorpshuisfunctie, door het huren van ruimtes, geschikt maken van ruimtes voor dubbelgebruik of integratie van de dorpshuisfunctie in de nieuw te bouwen scholen en/of gymnastieklokaal. In dit scenario wordt niet geïnvesteerd in de verduurzaming van het bestaande gymnastieklokaal en de sporthal; deze worden gesloopt na realisatie van het nieuwe gymnastieklokaal.

Post	Waarde
Vloeroppervlak (bruto)	**3.514 m2 bvo**
Bouwkosten excl. btw	€ 9,19 mln
Investeringskosten incl. btw	**€ 15,17 mln**
Bouwkosten per m2 bvo (excl. btw)	€ 2.603
Investeringskosten per m2 bvo (incl. btw)	€ 4.295
Kapitaallasten per jaar (alle functies)	€ 534.767
Overige lasten gebouw per jaar – alle functies (onderhoud, schoonmaak, verzekeringen, belastingen, water, elektra)	€ 223.562
Totale gebouwgebonden exploitatielasten per jaar (vanaf jaar 1 / incl. btw)	**€ 758.328**
Totale gebouwgebonden exploitatielasten per m2 bvo per jaar (incl. btw)	€ 216
Saldo totale exploitatielasten per jaar incl. bedrijfsvoering (excl. onderwijs en opvang)	**-/- € 122.703**

In feite geeft dit negatief saldo de jaarlijkse kosten weer van het hebben van dorpshuisfuncties en een gymnastieklokaal + in Appelscha.

Wanneer we deze cijfers verwerken in de multicriteriatabel dan wordt het beeld voor de financiële resultaten als volgt:

Criterium	Subcriteria	Scenario 1a	Score scenario 1a	Scenario 1b	Score scenario 1b	Scenario 2	Score scenario 2	Scenario 3	Score scenario 3	Scenario 4	Score scenario 4
		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).		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).		Het privatiseren van de huidige sporthal en een gecombineerd gebouw voor scholen en dorpshuis (nieuwbouw).		OBS De Riemsloot inclusief gymzaal verduurzamen, 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+; 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+.	
	Beoordeling kwalitatief:	**77**		**79**		**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:	**84**		**88**		**97**		**111**		**104**	

Hieruit blijkt dat op de financiële criteria de scenario's 2, 3 en 4 ongeveer gelijk scoren. De scenario's 1a en 1b springen er duidelijk in negatieve zin uit, zowel voor de financiële, kwalitatieve als totale beoordeling.

7. Conclusies en aanbevelingen

De scenario's met nieuwbouw van de scholen onder 1 dak, al dan niet met dorpshuis en eventueel sporthal en andere functies, zijn qua investering logischerwijs duurder dan de varianten met renovatie en een beperkt nieuwbouwprogramma. Omdat het draagvlak voor de scenario's waarbij alle functies onder één dak zitten (scenario's 1a, 1b en 2 zowel bij de scholen als bij de andere geraadpleegde belanghebbenden laag lijkt, is de kans van slagen van een dergelijk scenario vermoedelijk klein. De ervaring leert namelijk dat wanneer betrokken partijen niet de gezamenlijke visie en overtuiging hebben om een succes van een MFA te maken, dit uiteindelijk ook inderdaad niet lukt.

Scenario 3 wordt 'overall' als het meest gunstig beoordeeld en haalt op de kwalitatieve en financiële criteria de hoogste scores. Een kanttekening daarbij:

- In dit scenario ontstaat er geen nieuw(e) dorpshuis(functie), iets waar wel behoefte aan is in Appelscha. Met name het realiseren van een goede plek voor jongeren en enkele verenigingen voor toneel en muziek zouden de leefbaarheid en vitaliteit van Appelscha ten goede komen. Overigens zullen in dit scenario wel De Den en de bibliotheek als ontmoetingsplek hun functie behouden maar die komen niet voldoende tegemoet aan de behoeftes van de inwoners van Appelscha.
- Dit scenario laat aan de hand van het verschil bij het saldo van de exploitatielasten t.o.v. de andere scenario's zien dat een dorpshuisfunctie aanzienlijke jaarlijkse exploitatielasten met zich meebrengt, waarvan het gemeentebestuur moet afwegen of het dat geld over heeft voor het creëren van deze maatschappelijke waarde.

Scenario's 2 en 4 behalen 'overall' ongeveer een gelijke score (waarbij scenario 2 wel minder scoort op kwaliteit). Het voordeel van scenario 2 ten opzichte van 4 zal zijn:

- De sporthal blijft bestaan en het behoud van deze plek levert een positieve bijdrage aan behoud van een actieve en vitale samenleving. Welke kosten er voor de gemeente (eenmalig of structureel) eventueel gemoeid zijn met de privatisering van de sporthal, zijn overigens niet bekend. Deze zouden – indien van toepassing – nader onderzocht moeten worden en in het scenario meegenomen moeten worden. Ze zullen de scores van dit scenario op de financiële criteria beïnvloeden.
- Wanneer de scholen en het dorpshuis niet als echte MFA worden uitgevoerd maar rug-aan-rug bij elkaar gebracht worden, ontstaat er wel een mooi cluster aan maatschappelijke functies bij elkaar (inclusief ook kinderopvang). Weliswaar bereikt Appelscha dan niet de maximale synergie die in scenario 2 in beginsel wel mogelijk is, maar potentie voor de toekomst heeft deze configuratie wel. Wanneer de participanten eenmaal bij elkaar zitten, ontdekken ze mogelijk de kracht van samenwerking.
- Een nadeel van scenario 2 kan wel de nieuwe positie van OBS De Riemsloot zijn. Deze verhuist naar het westelijk deel van het Appelscha waardoor een school in de directe nabijheid van de bewoners in het oostelijk deel van Appelscha verdwijnt.

Wij doen tenslotte de volgende aanbevelingen:

- Nadere uitwerking van scenario 3 als kwalitatief en financieel de meest gunstige variant.
- Overweeg het element van de versterking van de dorpshuisfunctie uit scenario 4 mee te nemen in scenario 3 (er lijkt enige financiële ruimte voor te zijn in scenario 3);
- Voer een degelijk onderzoek uit naar de werkelijke bezettingsgraad van de sporthal (de bij het vorige onderzoek van 2023/24 gehanteerde cijfers blijken ter discussie te staan).
- Voer nader onderzoek uit naar de financiële voorwaarden waaronder privatisering van de sporthal in scenario 2 mogelijk is en vul dit scenario zo nodig op het financiële criterium aan.



Bijlage 1: Ruimtestaten

Zie separaat document.

Bijlage 2: Uitkomsten multicriteria-analyse

Zie separaat document.

Bijlage 3: Investeringskostenramingen

Zie separate documenten. Deze documenten zijn i.v.m. marktgevoelige informatie alleen vertrouwelijk in te zien bij de gemeente Ooststellingwerf.

Bijlage 4: Exploitatieberekeningen

Zie separate documenten

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 7 mei 2025
Auteur(s): Sarah Dik
Michiel Otto
Ali Öztürk
Gerrit van der Pol

Contact

Statenlaan 8
5223 LA 's-Hertogenbosch

Burg. Roelenweg 40
8021 EW Zwolle

T 073 - 6 409 409
info@hevo.nl

T 038 - 4 258 101

www.hevo.nl

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

Multicriteria analyse

Projectnaam:	Maatschappelijke voorziening Appelscha	++	112, 173, 71	Score: 5
Projectnummer:	1748003	+	198, 224, 180	Score: 4
Opdrachtgever:	Gemeente Ooststellingwerf	+/-	255, 230, 153	Score: 3
Onderwerp:	Multicriteria analyse	-	244, 176, 132	Score: 2
Datum:	7-5-2025	--	255, 80, 80	Score: 1

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
Ruimtelijke inpassing en locatie	Centrale ligging in het dorp	Kan alleen op locatie voetbalvelden aan de westzijde van het dorp maar dat ligt nog redelijk centraal.	3	Kan alleen op locatie voetbalvelden aan de westzijde van het dorp maar dat ligt nog redelijk centraal.	3	Kan alleen op locatie voetbalvelden aan de westzijde van het dorp maar dat ligt nog redelijk centraal.	3	Spreiding blijft zoals die nu is. Riemsloot ligt verder af van de andere functies.	2	Spreiding blijft zoals die nu is. Riemsloot ligt verder af van de andere functies.	2
	Verbinding met omgeving en doelgroep	Goed mogelijk, is reeds een bekende plek voor ontmoeting.	4	Goed mogelijk, is reeds een bekende plek voor ontmoeting.	4	Goed mogelijk, is reeds een bekende plek voor ontmoeting.	4	Door spreiding niet ideaal maar nieuwe situatie biedt wel meer keuzevrijheid aan inwoners.	3	Door spreiding niet ideaal maar nieuwe situatie biedt wel meer keuzevrijheid aan inwoners.	3
	Bereikbaarheid en verkeerssituatie	Goed, gelegen aan brede doorgaande weg met voldoende parkeerruimte in de omgeving aanwezig.	5	Goed, gelegen aan brede doorgaande weg met voldoende parkeerruimte in de omgeving aanwezig.	5	Goed, gelegen aan brede doorgaande weg met voldoende parkeerruimte in de omgeving aanwezig	5	Beperkte bereikbaarheid, midden in het dorp langs smallere wegen.	2	Beperkte bereikbaarheid, midden in het dorp langs smallere wegen.	2
	Omgevingskenmerken meer- en/of minderwaarde	Bij de voetbalvelden is voldoende ruimte om iets moois neer te zetten en is de impact op de ogeving relatief klein.	5	Bij de voetbalvelden is voldoende ruimte om iets moois neer te zetten en is de impact op de ogeving relatief klein.	5	Bij de voetbalvelden is voldoende ruimte om iets moois neer te zetten en is de impact op de ogeving relatief klein.	5	Beperkte ruimte, weinig tot geen uitbreidingsmogelijkheden en geen synergie tussen gebouwen. De impact op de omgeving zal in de eindsituatie relatief weinig zijn, maar in de fase van verduurzaming ne nieuwbouw wel behoorlijk zijn.	2	Beperkte ruimte, weinig tot geen uitbreidingsmogelijkheden en geen synergie tussen gebouwen. De impact op de omgeving zal in de eindsituatie relatief weinig zijn, maar in de fase van verduurzaming ne nieuwbouw wel behoorlijk zijn.	2
Duurzaamheid	Doelstellingen CO2 (klimaatakkoord)	Bij volledige nieuwbouw mogelijk mits financieel haalbaar.	5	Bij volledige nieuwbouw mogelijk mits financieel haalbaar. Bij renovatie enkele beperkingen.	4	Bij volledige nieuwbouw mogelijk mits financieel haalbaar.	5	Bij volledige nieuwbouw mogelijk mits financieel haalbaar. Bij renovatie enkele beperkingen.	4	Bij renovatie enkele beperkingen.	4
	Te behalen CO2 reductie	Is bij nieuwbouw goed mogelijk, wel afhankelijk van beschikbaar budget	5	Is bij nieuwbouw goed mogelijk, wel afhankelijk van beschikbaar budget	5	Is bij nieuwbouw goed mogelijk, wel afhankelijk van beschikbaar budget. Voor privatiseren van de sporthal afhankelijk van wat de eigenaar wil investeren en wat de gemeente als opbrengst acceptabel vindt	3	Is bij nieuwbouw en renovatie goed mogelijk, wel afhankelijk van beschikbaar budget	5	Is bij nieuwbouw en renovatie goed mogelijk, wel afhankelijk van beschikbaar budget	5
	Doelstellingen energietransitie	Bij volledige nieuwbouw mogelijk mits financieel haalbaar.	5	Bij volledige nieuwbouw mogelijk mits financieel haalbaar. Bij renovatie enkele beperkingen.	4	Bij volledige nieuwbouw mogelijk mits financieel haalbaar.	5	Bij volledige nieuwbouw mogelijk mits financieel haalbaar. Bij renovatie enkele beperkingen.	4	Bij renovatie enkele beperkingen.	4
	Doelstellingen circulariteit	Renovatie is meer circulair, maar nieuwbouw kan wel gebruik maken van oude materialen.	4	Renovatie is erg circulair. Indien nieuwbouw dan minder circulair.	5	Renovatie is meer circulair, maar nieuwbouw kan wel gebruik maken van oude materialen.	4	Renovatie is erg circulair. Indien nieuwbouw dan minder circulair.	5	Renovatie is meer circulair, maar nieuwbouw kan wel gebruik maken van oude materialen.	4
	Doelstellingen klimaatadaptatie	Bij volledige nieuwbouw mogelijk mits financieel haalbaar.	5	Bij volledige nieuwbouw mogelijk mits financieel haalbaar. Bij renovatie enkele beperkingen.	4	Bij volledige nieuwbouw mogelijk mits financieel haalbaar.	5	Bij volledige nieuwbouw mogelijk mits financieel haalbaar. Bij renovatie enkele beperkingen.	4	Bij volledige nieuwbouw mogelijk mits financieel haalbaar. Bij renovatie enkele beperkingen.	4
Maatschappelijke waarde	Dubbele functies in de omgeving	Het behouden van de dorpskamer en realiseren van een nieuw dorpshuis zal behoorlijk met elkaar concurreren. Voor de andere functies geen dubbele functies	3	Het behouden van de dorpskamer en realiseren van een nieuw dorpshuis zal behoorlijk met elkaar concurreren. Voor de andere functies geen dubbele functies	3	Het behouden van de dorpskamer en realiseren van een nieuw dorpshuis zal behoorlijk met elkaar concurreren. Voor de andere functies geen dubbele functies	3	Er zijn geen dubbele functies in Appelscha	5	indien met de bijdrage aan een dorpshuisfunctie nieteen bijdrage aan de dorpskamer wordt bedoeld, concurreerd dat met elkaar. Voor de andere functies geen dubbele functies	4
	Voorziening met aantrekkingskracht/sociale cohesie	Wanneer een nieuw gebouw wordt gecreerd is te verwachten dat het aantal gebruikers toeneemt doordat nieuw gebouw goed aan kan sluiten bij wensen doelgroep.	5	Wanneer een nieuw gebouw wordt gecreerd is te verwachten dat het aantal gebruikers toeneemt, door meerdere gebouwen kan aantrekkingskracht lager zijn dan bij scenario 1a.	4	Wanneer een nieuw gebouw wordt gecreerd is te verwachten dat het aantal gebruikers toeneemt, door meerdere gebouwen kan aantrekkingskracht lager zijn dan bij scenario 1a.	4	Nieuw en verduurzaamde gebouwen kunnen bijdragen aan verhoogde aantrekkingskracht.	3	Nieuw en verduurzaamde gebouwen kunnen bijdragen aan verhoogde aantrekkingskracht. De afwezigheid van een sporthal past niet goed bij de Visie op Samenleven waarin benoemd wordt dat er o.m. sportvoorzieningen nodig zijn voor verbondenheid en actieve deelname aan divers activiteiten.	2
	Draagvlak onder potentiële participanten	Deelnemers werksessies: alleen als scholen meedoen. Input scholen: willen dit niet.	1	o.b.v. deelnemers werksessies en input scholen: middel als bedoeld wordt dicht bij elkaar met eigen gebouwen.	3	Deelnemers werksessies: alleen als scholen meedoen. Input scholen: willen dit niet.	1	Zowel de deelnemers van de werksessies als de scholen hebben voorkeur voor dit scenario (zoveel mogelijk behouden van huidige situatie); voor oplossen ruimtetekort Riemsloot kinderopvang uitplaatsen.	5	Sportverenigingen deelnemers werksessies: gymzaal+ is te klein. Input scholen: bespreekbaar, maar vervoer van Mandebrink naar gymzaal is groot aandachtspunt.	3
	Belevingswaarde	Kans om belevingswaarde te verhogen door nieuwbouw.	5	Kans om belevingswaarde te verhogen, wel minder mogelijk door verschillende gebouwen.	4	Kans om belevingswaarde te verhogen door nieuwbouw.	5	Belevingswaarde zal naar verwachting gelijk blijven.	3	Belevingswaarde zal naar verwachting gelijk blijven.	3
Bestuurlijk/politiek	Concurrentiepositie	Nieuwe sporthal concureert met vernieuwde sporthal Oosterwolde. Dorpshuis: gevolg voor bezetting dorpshuis Ravenswoud, de Den, Schutse en horecagelegenheden. Aandacht voor horeca in Dorpshuis: mag op grond van Wet Markt en Overheid niet concurreren met andere horeca in Appelscha.	2	Gerenoveerde sporthal concureert met vernieuwde sporthal Oosterwolde. Dorpshuis: gevolg voor bezetting dorpshuis Ravenswoud, de Den, Schutse en horecagelegenheden.Aandacht voor horeca in Dorpshuis: mag op grond van Wet Markt en Overheid niet concurreren met andere horeca in Appelscha.	2	Minder zeggenschap over gebruik sporthal voor de gemeente. Ook zal het dorpshuis concurreren met dorpskamer De Den, Ravenswoud, Schutse en horecagelegenheden. Aandacht voor horeca in Dorpshuis: mag op grond van Wet Markt en Overheid niet concurreren met andere horeca in Appelscha.	3	De concurentiepositie van de voorzieningen blijft zoals het nu is, behalve dat De Mandebrink wel een nieuwer gebouw krijgt dan de Riemsloot, dat kan effect hebben op keuze van ouders voor de school	4	Door het verdwijnen van de sporthal in Appelscha is er minder concurrentie met sporthal Oosterwolde. Volleybal: niet in gymzaal+, betekent verplaatsing naar Oosterwolde. Risico voor andere functies, met als neveneffect dat door wegvallen gebruikers huidige rackethal en horeca niet meer levensvatbaar zijn.	3
	Politieke haalbaarheid	Sluit deels aan bij voorkeursscenario gemeente. Vernieuwig scholen.	4	Sluit deels aan bij voorkeursscenario gemeente. Vernieuwig scholen.	4	Sluit deels aan bij voorkeursscenario gemeente. Vernieuwig scholen.	4	Sluit deels aan bij voorkeursscenario gemeente. Vernieuwig scholen.	4	Sluit aan bij voorkeursscenario gemeente om scholen te vernieuwen, gymlokaal + te bouwen en een bijdrage voor dorpshuisfunctie.	5
	Toekomstbestendigheid	Vermoedelijk veel vrijwilligers nodig om beheer in leven te houden	2	Vermoedelijk veel vrijwilligers nodig om beheer in leven te houden	2	Eenvoudiger in beheer, daardoor makkelijker te beheersen.	5	De toekomstbestendigheid neemt toe door nieuwe en verduurzaamde gebouwen.	5	Financieel een aantrekkelijk scenario, maar een gymzaal+ biedt te weinig voor de zaalverenigingen	4
Juridisch	Eigendomsverhoudingen	Ingewikkeld met meerdere gebruikers.	1	Eenvoudiger als iedereen een eigen kavel krijgt.	3	Ingewikkeld met meerdere gebruikers. Risico's voortzetting exploitatie bij privatiseren sporthal groot indien eigendom niet bij huidige exploitant komt te liggen.	1	Eenvoudig, blijft zoals het nu is.	5	Eenvoudig, blijft zoals het nu is.	5
	Complexiteit afspraken beheer & exploitatie	Groot, veel gebruikers.	1	Groot, veel gebruikers.	1	Groot, meerdere gebruikers en met privatiseren van de sporthal.	1	Relatief eenvoudig, wel tijdelijke huisvesting voor de scholen nodig.	4	Relatief eenvoudig, wel tijdelijke huisvesting voor de scholen nodig.	4
	Omgevingsplanwijziging	Onvoorspelbaar traject i.v.m. risico van bezwaar en beroep.	1	Onvoorspelbaar traject i.v.m. risico van bezwaar en beroep.	1	Onvoorspelbaar traject i.v.m. risico van bezwaar en beroep.	1	Relatief eenvoudig, functie op huidige locatie verandert niet.	5	Relatief eenvoudig, functie op huidige locatie verandert niet.	5
Planning en gerelateerde omstandigheden	Planning	Lange doorlooptijd, ingewikkeld met meerdere gebruikers.	1	Lange doorlooptijd, ingewikkeld met meerdere gebruikers.	1	Lange doorlooptijd, ingewikkeld met meerdere gebruikers.	1	relatief korte doorlooptijd voor renovaties	5	relatief lang door volgordelijke nieuwbouw/renovatie als er 1 tijdelijke locatie komt.	4
	Netcongestie	Voor afname problematisch, voor teruglevering geen capaciteit in Appelscha.	1	Voor afname problematisch, voor teruglevering geen capaciteit in Appelscha.	1	Voor afname problematisch, voor teruglevering geen capaciteit in Appelscha.	1	Voor afname niet problematisch, voor verduurzaming en teruglevering wel.	2	Voor afname niet problematisch, voor verduurzaming en teruglevering wel.	2
	Stikstof	Risico van beperkingen door nabij gelegen Drents-Friese Wold en Leggelderveld.	2	Risico van beperkingen door nabij gelegen Drents-Friese Wold en Leggelderveld.	2	Risico van beperkingen door nabij gelegen Drents-Friese Wold en Leggelderveld.	2	Risico is beperkt door kleinschaligheid van de projecten.	3	Risico van beperkingen door nabij gelegen Drents-Friese Wold en Leggelderveld.	2
	Risico's van bezwaar en beroep	Afhankelijk van ontwerp en locatie kunnen omwonenden en andere belanghebbenden zoals de huidige exploitant van de sporthal protesteren. Ook de voetbalvereniging moet akkoord gaan met opofferen van een veld.	3	Afhankelijk van ontwerp en locatie kunnen omwonenden en andere belanghebbenden zoals de huidige exploitant van de sporthal protesteren. Ook de voetbalvereniging moet akkoord gaan met opofferen van een veld.	3	Afhankelijk van ontwerp en locatie kunnen omwonenden en andere belanghebbenden zoals de huidige exploitant van de sporthal protesteren. Ook de voetbalvereniging moet akkoord gaan met opofferen van een veld.	3	Afhankelijk van ontwerp en locatie nieuwbouw Mandebrink kunnen omwonendenen andere belanghebbenden zoals de huidige exploitant van de sporthal protesteren. Ook de voetbalvereniging moet akkoord gaan met opofferen van een veld.	3	Het slopen van de sporthal zal tot veel weerstand leiden bij de zaalsportverenigingen en andere belanghebbenden zoals de huidige exploitant van de sporthal. Afstand van de Mandebrink naar gymzaal+ is ook een mogelijke bezwaarrisico.	3
Organisatorisch	Professionele slagkracht	Veel begeleiding nodig voor scholen, andere functies en uitwerking sporthal en totale gebouw.	3	Veel begeleiding nodig voor scholen, andere functies en uitwerking sporthal en totale gebouw.	3	Veel begeleiding nodig, voor privatisering en combi scholen met dorpshuis.	3	Alleen begeleiding voor de scholen nodig.	4	Alleen begeleiding voor de scholen nodig.	4
	Personele bezetting (capaciteit)	Er is bezetting voor aansturing vna de MFA nodig, extra personeel nodig; draagvlak onder scholen en andere participanten voor exploitatie MFA (draagkracht vrijwilligers) is niet of nauwelijks aanwezig.	1	Iedere organisatie heeft eigen bezetting, wel extra personeel of vrijwilligers nodig voor het dorpshuis.	3	Sporthal wordt commercieel, verder gelijk aan huidige situatie, wel extra personeel of vrijwilligers nodig voor het dorpshuis.	3	Alles blijft zoals het nu ook is	4	Er is minder personeel nodig i.v.m. wegvallen van de sporthal. Verwachting: geen extra capaciteit nodig voor dorpshuisfuncties.	5
	Beoordeling kwalitatief:	**77**		**79**		**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:	**84**		**88**		**97**		**111**		**104**	

Scenariostudie sporthal en zwembad Oosterwolde

Definitief



Opdrachtgever
Gemeente Ooststellingwerf

Datum
2 mei 2025

Referentie
1748004-0028.1.0

Auteur(s)
Jean-Marc Vloemans
Sarah Dik
Gerrit van der Pol
Ali Öztürk

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
1.1. Aanpak 3
1.2. Leeswijzer 3

2. Uitgangspunten en kaders 4
2.1. Uitgangspunten en randvoorwaarden gemeente 4

3. Huidige situatie 5
3.1. Huidige gebruikers 5
3.2. Ruimtelijke situatie ter plaatse 5
3.3. Schouw op locatie 6
3.4. Conclusie 7

4. Configuratie en kenmerken scenario's 9
4.1. Scenario 1 9
4.2. Scenario 2 9
4.3. Scenario 3 10

5. Multicriteria-analyse (kwalitatief) 11
5.1. Inleiding 11
5.2. Criteria en scores 11
5.3. Conclusies 13

6. Financiële effecten scenario's 15
6.1. Inleiding 15
6.2. Belangrijkste uitgangspunten investering en exploitatie 15
6.3. Scenario 1 investering , kapitaalslasten en exploitatiekosten 17
6.4. Scenario 2 investering, kapitaalslasten en exploitatiekosten 17
6.5. Scenario 3 investering, kapitaalslasten en exploitatiekosten 18
6.6. Conclusie 19

7. Conclusie, aanbeveling en vervolg 20
7.1. Conclusies 20
7.2. Aanbeveling 20
7.3. Vervolgstappen 20

Bijlage: Multicriteria-analyse 22

1. Inleiding

Oosterwolde is het grootste dorp en de hoofdplaats van de gemeente Ooststellingwerf in de provincie Friesland. Het dorp ligt in het zuidoosten van Friesland, tegen de grens met Drenthe, en telt ongeveer 10.000 inwoners.

Oosterwolde heeft een mix van stedelijke voorzieningen en een landelijke omgeving. Het dorp ligt in een groen en waterrijk gebied, met nabijgelegen natuurgebieden zoals het Drents-Friese Wold en het Fochteloërveen. Hierdoor is het een aantrekkelijke plek voor natuurliefhebbers, wandelaars en fietsers.

Het dorp heeft een gevarieerd winkelaanbod, scholen en sportfaciliteiten. Daarnaast is het een belangrijk centrum voor de regio, met onder andere het gemeentehuis en verschillende culturele voorzieningen.

Om het aanbod van sportfaciliteiten op peil te houden in Oosterwolde, werkt de gemeente Ooststellingwerf aan het verduurzamen en toekomstbestendig maken van gebouwen zoals zwembaden, sporthallen, dorpshuizen en scholen. Voor Oosterwolde wordt onder andere gekeken naar complex de Boekhorst met het zwembad en de sporthal. Het complex is gedateerd en vraagt om vernieuwing. De gemeente wil graag de volgende drie scenario's onderzocht hebben:

- **Scenario 1** De nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal op de bestaande locatie.
- **Scenario 2** De nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal op een alternatieve locatie.
- **Scenario 3** Renovatie/verduurzaming van de combinatie van zwembad en sporthal (bestaande voorzieningen op de huidige locatie).

1.1. Aanpak

Voor het kunnen afwegen hoe de drie scenario's zich tot elkaar verhouden, wordt een Multi criteria analyse (MCA) uitgevoerd. Dit betreft een analyse waarin de scenario's op verschillende criteria objectief kunnen worden beoordeeld. Voor ieder van de scenario's is per toetsingscriterium een oordeel en score gegeven. Denk aan aspecten als Ruimtelijke inpassing, Maatschappelijk rendement, Duurzaamheid, Beheer, Investering en exploitatie (inverdieneffecten) en Samenwerking. Door aan al deze aspecten aandacht te besteden, creëren wij een samenhangend beeld voor het wel of niet nieuwbouwen of verduurzamen van het complex. Om de MCA te kunnen vullen, zijn de volgende stappen doorlopen:

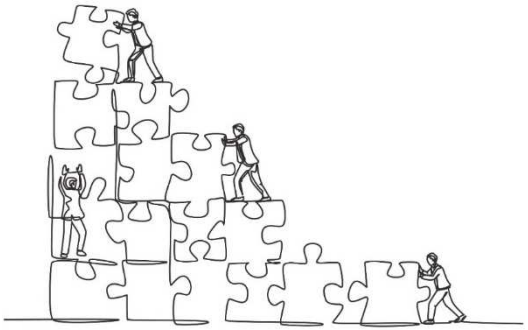
1. Inventarisatie van beschikbare documenten en beleidsvisies.
2. Een bezoek aan het gebouw i.v.m. met functionele en technische beoordeling.
3. Gesprekken en avondbijeenkomst met diverse stakeholders, zoals de exploitant van het zwembad en sportverenigingen, die gebruik maken van de sporthal.
4. Analyse van het gewenste ruimtebeslag voor toekomstig gebruik.
5. Analyse van de ruimtelijke en financiële impact per scenario.

De conclusies van de MCA zijn vervolgens vertaald in een advies en vervolgstappen.

1.2. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de uitgangspunten en kaders van het onderzoek toegelicht. Vervolgens wordt de bestaande situatie toegelicht in hoofdstuk 3. In het vierde hoofdstuk worden de scenario's in beeld gebracht om vervolgens te komen tot de Multi criteria analyse in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 volgt de ruimtebehoefte en in hoofdstuk 7 de investering per scenario. Daarna volgt in hoofdstuk 8 de samenvatting en conclusie. Het laatste hoofdstuk omvat de aanbevelingen en vervolgstappen.

De bijlagen bieden aanvullende informatie over de verschillende onderdelen.



2. Uitgangspunten en kaders

In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten en randvoorwaarden vanuit de gemeente en de gebruikers besproken.

2.1. Uitgangspunten en randvoorwaarden gemeente

Sportakkoord

De gemeente Ooststellingwerf voert een actief beleid om sporten en bewegen in alle kernen te bevorderen. Dit beleid is vastgelegd in het Lokaal Sportakkoord[1], een lokale invulling van het Nationaal Sportakkoord, met als doel zoveel mogelijk inwoners met plezier te laten sporten en bewegen. Het akkoord richt zich op drie thema's:

- Van jongs af aan vaardig in bewegen: Stimuleren van motorische ontwikkeling bij kinderen op basisscholen.
- Vitale sport- en beweegaanbieders: Ondersteunen van sportverenigingen en aanbieders om duurzaam en toekomstbestendig te opereren.
- Inclusief sporten en bewegen: Zorgen voor een toegankelijk sportaanbod voor iedereen, inclusief ouderen en mensen met een beperking.

Om deze doelen te realiseren, heeft de gemeente o.a. diverse subsidieregelingen ingesteld. Daarnaast ondersteunt de gemeente inwoners met een laag inkomen via het Volwassenenfonds Sport en Cultuur. Vanaf 1 januari 2025 kunnen zij een bijdrage van maximaal €300 per jaar aanvragen om deel te nemen aan sport- en cultuuractiviteiten.

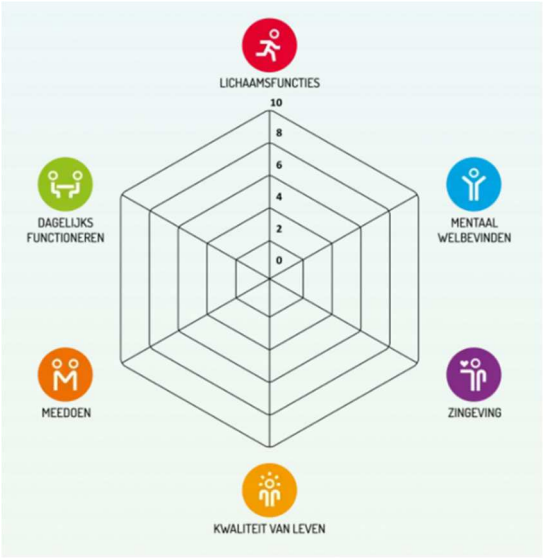
De gemeente werkt ook samen met diverse organisaties om sport en bewegen te stimuleren. Buurtsportcoaches coördineren en faciliteren tal van sport- en beweegactiviteiten voor jong en oud, in samenwerking met verenigingen en sportaanbieders.
In de begroting voor 2024 benadrukt de gemeente het belang van een gevarieerd aanbod op het gebied van sport, cultuur en recreatie. Er wordt ingezet op het bereiken van diverse doelgroepen en het ondersteunen van initiatieven die bijdragen aan een gezonde en actieve leefstijl voor alle inwoners.

[1] Bron: Lokaal sport- en beweegakkoord Ooststellingwerf 2020, 2021 en 2022, d.d. 9 juli 2020 www.ooststellingwerf.nl

Omgevingsvisie Ooststellingwerf

De gemeente heeft in haar Omgevingsvisie[2] Ooststellingwerf een sterke nadruk op zowel duurzaamheid als gezondheid gelegd, met specifieke ambities en doelstellingen op deze gebieden. Zo streeft de gemeente ernaar om in 2030 CO_2-neutraal te zijn. Dit houdt in dat er wordt ingezet op het verminderen van energiegebruik, het overschakelen naar duurzame energiebronnen en het stimuleren van lokale energieopwekking. Ook zet de gemeente in op een circulaire economie waarin producten en materialen worden hergebruikt en verspilling wordt geminimaliseerd. Het scenario dat uitgaat van renovatie en verduurzaming speelt hier op in.

De gemeente werkt verder ook met het concept van positieve gezondheid, wat betekent dat inwoners worden ondersteund om te gaan met fysieke, emotionele en sociale uitdagingen. De gemeente stimuleert dit door een omgeving na te streven die bijdraagt aan de gezondheid van inwoners, bijvoorbeeld door het bevorderen van schone lucht, voldoende groen en mogelijkheden voor beweging.



Onder andere vanuit deze kaders heeft de gemeente de te onderzoeken drie scenario's vastgesteld. Deze worden in hoofdstuk 4 nader toegelicht. Daarnaast zijn er een aantal aspecten waar in het onderzoek rekening mee wordt gehouden. Deze aspecten zijn:

- Configuratie
- Maatschappelijk rendement
- Verduurzaming
- Financiële aspecten

[2] Bron: Omgevingsvisie Ooststellingwerf d.d. 23 november 2021, www.ooststellingwerf.nl

3. Huidige situatie

In hoofdstuk 3 wordt de huidige situatie in kaart gebracht. Het hoofdstuk is opgedeeld in vier paragrafen; huidige gebruikers, ruimtelijke situatie ter plaatse, schouw op locatie en de conclusie.

3.1. Huidige gebruikers

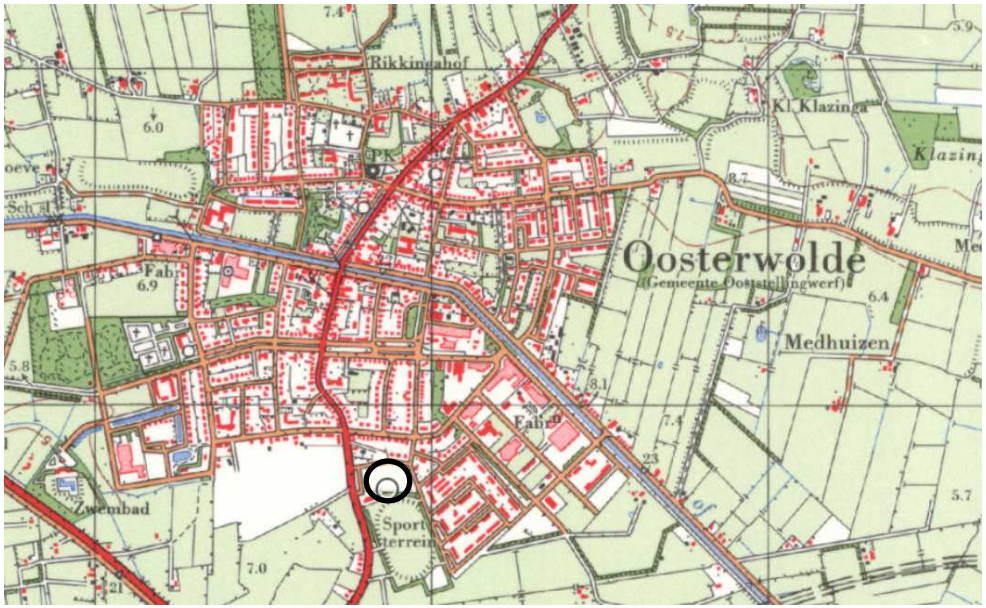
Het complex wordt gebruikt door diverse gebruikers. Zo maken diverse zaalsporten gebruik van de sporthal, maar ook Scala welzijn en scholen voor bewegingsonderwijs. Het zwembad wordt gebruikt voor recreatief en wedstrijdzwemmen door leden van zwemvereniging ZCNF en in de wintermaanden ook door Zwemclub de Wellerobben uit Haulerwijk. Al deze gebruikers zijn belanghebbenden bij de vernieuwing en/of verduurzaming van deze twee sportgelegenheden. Daarom zijn zij en de exploitant, Sportfondsen, uitgenodigd deel te nemen aan een belanghebbendenavond. Op deze avond is stil gestaan bij de verschillende scenario's en hebben de deelnemers een aantal vragen uitgewerkt op papier. Helaas konden niet alle belanghebbenden op deze avond aanwezig zijn, maar is er toch een goede doorsnede van gebruikers aanwezig geweest om een beeld te vormen over het huidige gebruik. Daarnaast is vanuit OBS De Boekhorst nog achteraf informatie aangeleverd over hun ervaringen met het gebruik van het complex.

Zwembad de Boekhorst	Aanwezig bij bijeenkomst	Sporthal de Boekhorst	Aanwezig bij bijeenkomst
ZCNF	Ja	Scala	Nee
Wellerobben	Ja	BCO	Ja
Trajectum	Nee	Comprix	Nee
OBS Boekhorst	Nee	Dio Gymnastiek	Nee
Duisterhoutschool	Nee	Dio Volleybal	Ja
		Fysiotherapie OW	Nee
		Rhino Basketbal	Ja
		SV Oosterwolde	Ja
		VDDO Korfbal	Nee
Sportfondsen	Ja		

Tabel 2.1: gebruikers van sportcomplex De Boekhorst met overzicht of ze hebben deelgenomen aan de belanghebbendenavond.

3.2. Ruimtelijke situatie ter plaatse

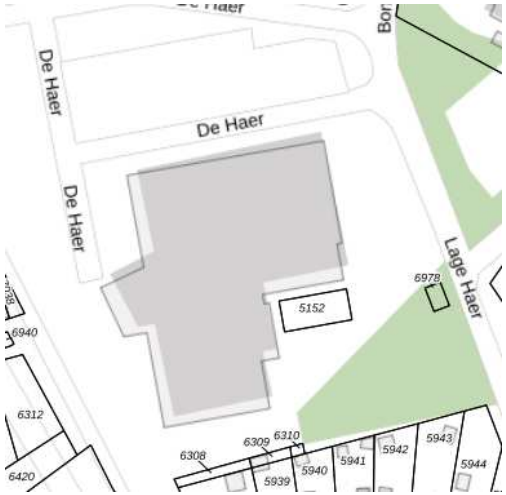
Het zwembad en de sporthal zijn gelegen in Oosterwolde-Zuid, aan De Haer 1 te Oosterwolde. Het gebouw dateert van eind jaren 1960 en is daarmee ouder dan de meeste omliggende bebouwing. In die tijd lag het pand namelijk aan de zuidrand van het dorp, gezamenlijk met de sportvelden die gelijk ten zuiden van de sporthal gelegen waren. In de tussenliggende periode is Oosterwolde gegroeid en is het sportcomplex langzaam maar zeker midden in de woonwijk komen te liggen. De sporthal bevindt zich tegenwoordig in het midden van een woonwijk, ten noorden van de woningen aan het Irisplein en ten noordoosten van OBS De Boekhorst en school voor speciaal onderwijs de Duisterhoutschool.



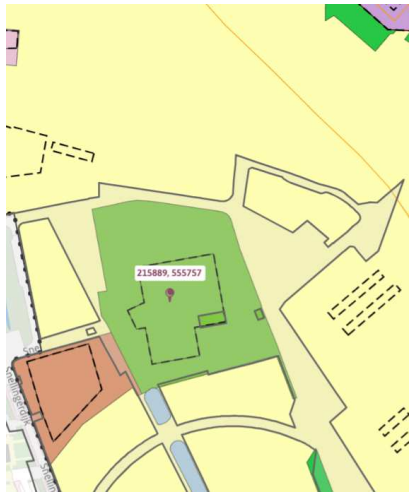
Afbeelding 3.1: Oosterwolde eind jaren 1960 / begin jaren 1970 met de locatie van de sporthal (**O**).

Door de ligging midden in de woonwijk, is de bereikbaarheid voor direct omwonenden in Oosterwolde-Zuid en bijvoorbeeld basisschool De Boekhorst erg goed. Voor bezoekers van buiten het dorp is de ligging van de sporthal i.v.m. verkeersveiligheid niet optimaal zo midden in een woonwijk, maar er zijn geen klachten bekend over

overlast of onveilige situaties. De locatie (gebouw, parkeerterrein en het bomenbosje in de zuidoosthoek) heeft de bestemming Sport, waarbij het bouwvlak strak rondom de huidige bebouwing ligt. De maximale bouwhoogte is 10 meter en de goothoogte is 6 meter. Het grondgebied en het gebouw zijn eigendom van de gemeente Ooststellingwerf. De exploitant van het complex is Sportfondsen (voorheen Laco).



Afbeelding 3.2. Kadastrale kaart.



Afbeelding 3.3. Bestemmingplankaart

3.3. Schouw op locatie

Om een goed beeld te krijgen van de mogelijkheden voor nieuwbouw op locatie of dat het gebouw toch beter verduurzaamd kan worden, is een bezoek gebracht aan de locatie en het gebouw. Het gebouw is daarbij zowel op technische aspecten als op functionele aspecten geschouwd.

Functioneel

Het pand bestaat voor het grootste gedeelte uit twee belangrijke elementen, te weten het zwembad (bouwjaar 1994) aan de zuidzijde en de sporthal (eind jaren 60) aan de noordzijde. In 1994 zijn gedeelten van de oorspronkelijke sporthal gesloopt en is een nieuw zwembad aangebouwd. Tussen deze twee grote gebruiksfuncties zijn o.a. de entree, de horeca, toiletten en ruimtes zoals de kleedkamers en scheidsrechterruimtes gelegen. De indeling van het gebouw is hiermee efficiënt opgebouwd.

Ervaringen gebruikers

De sporthal is qua indeling volgens een aantal gebruikers niet optimaal. Aangegeven wordt bijvoorbeeld door een van de scholen dat de sporthal onpraktisch is ingericht op dit moment. Kijkend naar de grote materialen, wandrekken, scheidingswand etc. Dit maakt het moeilijk om met meerdere scholen naast elkaar bewegingsonderwijs aan te bieden. Idealiter beschikt men over een sporthal die verdeeld kan worden in 3 zaaldelen., daarbij rekening houdend de inrichting van de wandrekken, baskets, touwen en materialen.
Vanuit de diverse verenigingen wordt verder een aparte vergader/overlegruimte gemist en voor het zwembad wordt bijvoorbeeld ook een jury-ruimte gemist (deze is wellicht te combineren met de vergaderruimte).
Voor het zwembad geldt verder dat men naar de machinekamer moet om de lijnen aan te passen, ook dat is niet ideaal.
Bij een nieuw gebouw mag ook worden nagedacht over een betere entree, waar je echt “ergens binnen komt”. Op dit moment is de entree klein waardoor gasten een mindere belevingswaarde hebben.

Beleving en verenigingsleven worden door alle gebruikers genoemd als punten die verbeterd kunnen worden door een betere uitstraling en het beter faciliteren van gelegenheid om voor of na het sporten langer te blijven zitten bij de horeca en meer tribuneruimte. In het algemeen wordt aangegeven dat de verouderde uitstraling van het complex hier ook niet aan bijdraagt. Van een nieuw complex wordt verwacht dat dit beter gefaciliteerd zal worden en dan ook meer uit het verenigingsleven gehaald kan worden. Vanuit de zwemvereniging wordt een 6de baan van het zwembad gemist.

Aan de westzijde, nabij de entree is een buitenterras voor de horeca gelegen en aan de zuidzijde van het zwembad is een ligweide gesitueerd. Parkeren gebeurt aan de noordzijde van het gebouw, waar een grote parkeerplaats is gelegen. Die functioneert prima.

Technisch

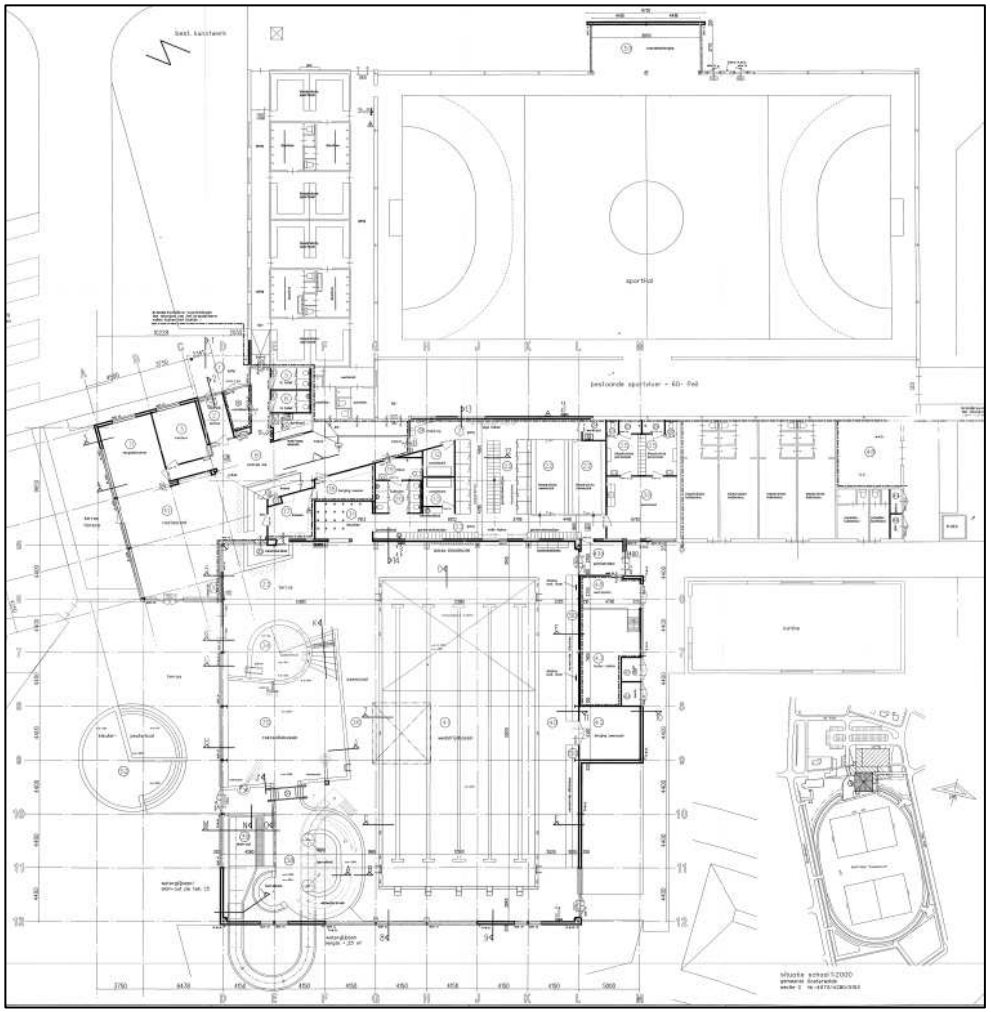
De sporthal is ruim 50 jaar oud en het zwembad is ondertussen ook 30 jaar oud. Het geheel maakt een functioneel onderhouden indruk maar de leeftijd is er wel aan af te lezen en er zijn diverse gebreken geconstateerd. Tijdens de laatste NEN 2767 inspectie van eind december 2022 zijn diverse bouwkundige gebreken vastgesteld in de categorie

redelijk (conditie 3) tot matig (conditie 4) maar deze onderdelen staan het functioneel gebruik niet in de weg (dilatatiekitwerk, systeemwanden, screens, lockers, buitenschilderwerk metaaldelen, dakbedekking). Het is wel van belang dat deze gebreken verholpen worden. Verder zijn diverse gebreken geconstateerd aan de technische installaties in de categorie redelijk (conditie 3) tot matig (conditie 4) en hiervan is het van belang dat deze verholpen worden (verdeelinrichtingen, armaturen, pompen, kanalen, ventilatoren, keerkleppen). De glijbaan en het buitenspeelbad worden als matig (conditie 4) beoordeeld. Uit recent onderzoek is gebleken dat de coating van de staalconstructie (de pilaren) loslaat en dat hierdoor het oppervlakte minder goed te reinigen valt. Er is geen oordeel gegeven over de constructieve staat van de pilaren wel is er twijfel over de staat van de pilaren door de geconstateerde roestvorming. Er wordt geadviseerd om een onafhankelijke partij er naar te laten kijken.

Wat betreft de bouwfysische eigenschappen kan gesteld worden dat het gebouw niet voldoet aan de huidige nieuwbouwstandaarden of opvattingen met betrekking tot isolatiewaarden van de gebouwschil. De sporthal is opgebouwd uit een spouwmuur zonder isolatie. Volgens het MJOP zijn enkele installatieonderdelen van de sporthal (o.a. ventilatie, regelingen) en van het zwembad (o.a. fundatiepompen, hydraulisch systeem beweegbare bodem, krachtgroepen) toe aan vervanging omdat deze aan het einde van hun technische levensduur zijn.

Hoewel het gebouw en opgenomen technische installaties in een functionele staat van onderhoud verkeren is het van belang dat de geconstateerde gebreken verholpen worden om te voorkomen dat onderdelen onherstelbaar beschadigd raken of het functioneel gebruik niet meer gewaarborgd kan worden. Een aantal zaken vallen hierbij op en/of zijn noemenswaardig:

- De douches zijn over hun technisch levensduur heen en zijn vaak koud;
- Diverse bouwkundige onderdelen zijn aan het einde van de technische levensduur (conditie 4) en dienen vervangen te worden;
- Diverse technische installatieonderdelen zijn aan het einde van de technische levensduur (conditie 4) en dienen vervangen te worden;
- Materialen en toestellen voor de verenigingen zijn sterk verouderd.



Afbeelding 3.4: plattegrond huidige locatie

3.4. Conclusie

Het gebouw en de installaties verkeren in een functionele staat van onderhoud. In verband met het bereiken van het einde van de technische levensduur zijn onderdelen

aan vervanging toe. Een schouw ter plaatse door HEVO bevestigt de bouwkundige-en technische staat van het zwembad en de sporthal zoals vermeld in de rapportage van 2022.

Als gevolg van de leeftijd van de bouwdelen voldoen deze qua bouwfysische eigenschappen niet meer aan de huidige standaarden. In verband met het behalen van de doelstellingen vanuit verduurzaming (energie neutraal gebouw (ENG)[3] en gasloos) zal de gebouwschil (gevel en dak) als geheel geïsoleerd moeten worden en zullen transparante delen voorzien moeten worden van minimaal HR++ glas. De installaties voor ventilatie en luchtbehandeling moeten voorzien worden van warmteterugwinning. Verder zal voor de warmteopwekking voorzien moeten worden in een warmtepompsysteem.

[3] Voor zwembaden valt de procesinstallatie niet onder de doelstelling voor ENG

4. Configuratie en kenmerken scenario's

De gemeente heeft drie scenario's voor het zwembad en de sporthal in Oosterwolde opgesteld om te onderzoeken. Deze dienen onderzocht te worden op de configuratie, maatschappelijk rendement, verduurzaming en financiële effecten. De scenario's worden hieronder nader beschreven.

4.1. Scenario 1

Scenario 1 is het nieuw bouwen van het zwembad en de sporthal op de huidige locatie. Het bestaande zwembad en de sporthal zullen (gefaseerd) moeten worden gesloopt en vervolgens opnieuw gebouwd. Dit betekent dat de functie(s) tijdelijk niet gebruikt kunnen worden en gebruikers moeten uitwijken naar locaties elders. Bij dit scenario wordt ervan uitgegaan dat de eigendomsverhoudingen zich niet wijzigen.

Wat betreft functionaliteiten wordt in dit scenario uitgegaan van vervanging van een gebouw van nagenoeg gelijke omvang, aangevuld met de wensen zoals die door partijen aangegeven zijn om toe te voegen aan het programma (in willekeurige volgorde):

- Een vergaderruimte (ca. 20 m^2 bvo extra[4]);
- Een juryruimte voor de zwemvereniging (ca. 20 m^2 bvo extra);
- Een clubruimte voor de zwemvereniging (ca 50 m^2 bvo extra[5]);
- Een extra zwembaan;
- Een sporthal die beter opdeelbaar is.

Uitgangspunt is verder om het gehele complex in zijn geheel te slopen en nieuw te bouwen. Het is in dat geval mogelijk om zowel binnen het huidige bouwvlak als buiten het huidige bouwvlak een nieuwbouwplan te realiseren.

Voordelen hiervan zijn dat de bouw in een keer gerealiseerd kan worden, wat een gunstig effect heeft op de bouwkosten omdat:

- er minder lang geïndexeerd hoeft te worden,
- er geen tijdelijke bouwvoorzieningen nodig zijn,
- de aannemer efficiënt kan werken.

Tevens wordt de periode van overlast voor omwonenden hierdoor sterk beperkt.

Een belangrijk nadeel dat overwogen moet worden, is dat er voor een periode van naar schatting ca. 2 jaar geen zwembad en sporthal beschikbaar zijn. De verenigingen en andere gebruikers zullen in dat geval moeten uitwijken naar andere faciliteiten in de gemeente en willen daarvoor wellicht gecompenseerd worden.
Wanneer een nieuw gebouw wordt neergezet, heeft dit alle mogelijkheden wat betreft duurzaamheid. De financiële effecten worden in hoofdstuk 8 besproken.

Indien het scenario van nieuwbouw op de huidige locatie de voorkeurskeuze wordt, kan ook onderzocht worden of het mogelijk is gefaseerd nieuw te bouwen, zodat de sporthal en/of het zwembad langer open kan blijven. Op dit moment is daar nog geen nader onderzoek naar gedaan.

De ruimtestaat voor dit scenario is als volgt:

Perceeloppervlakte	5.000 m^2
Zwemmen	1.318 m^2 bvo
Sport	1.705 m^2 bvo
Horeca	76 m^2 bvo
Algemene ruimten	388 m^2 bvo
Totaal	**3.487 m^2 bvo**

4.2. Scenario 2

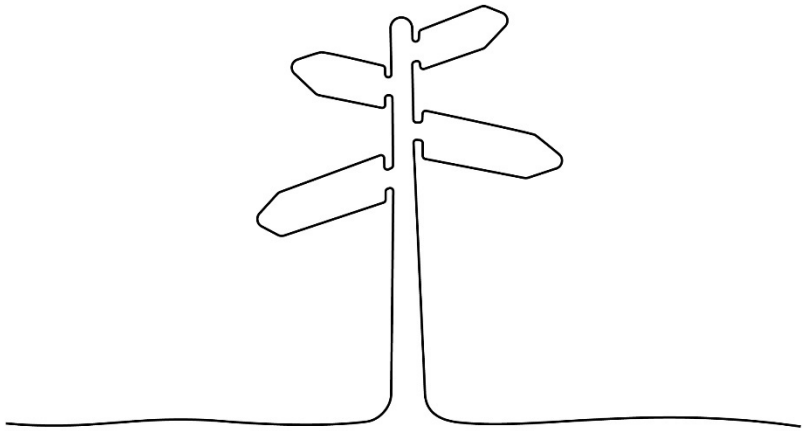
Bij scenario 2 wordt een gecombineerd zwembad met sporthal gebouwd op een alternatieve locatie. Dit scenario is onderzocht uitgaande van dezelfde uitgangspunten als voor scenario 1 qua m^2 BVO en technische uitgangspunten. Het scenario 2 is verder ook opgenomen in de Multi criteria analyse. In verband met het niet beschikbaar zijn van een specifieke locatie zijn geen kosten opgenomen voor aankoop en bouwrijp maken van grond.

[4] Stelregel voor een vergaderruimte/juryruimte is ca. 2 m2 per persoon

[5] Aanname dat er met ca. 20 – 25 personen tegelijk gezeten moet kunnen worden.

4.3. Scenario 3

Bij het derde scenario worden het huidige zwembad en de sporthal gerenoveerd/verduurzaamd (en als bestaande voorziening op de huidige locatie blijven).



Het zwembad en de sporthal kunnen worden voortgezet op de manier zoals nu ook het geval is. Bij dit scenario wordt ervan uitgegaan dat de eigendomsverhoudingen niet wijzigen.

Bij alleen renovatie/verduurzaming moet er goed nagedacht worden of er tegemoet kan worden gekomen aan de wens om meer leven buiten de sport om te realiseren. Daar is in dit scenario voor nu nog geen rekening mee gehouden, maar wellicht kan de kantine anders worden ingedeeld waardoor meer synergie tussen de sporten ontstaat en kunnen de kleinere wensen zoals het realiseren van een overlegruimte en/of juryruimte nog ingepast worden of toegevoegd worden, zodat er meer binding tussen de verschillende sporten wordt bewerkstelligd.

De ruimtestaat voor dit scenario is als volgt:

Perceeloppervlakte	5.000 m^2
Zwemmen	1.318 m^2 bvo
Sport	1.705 m^2 bvo
Horeca	76 m^2 bvo
Algemene ruimten	298 m^2 bvo
Totaal	**3.397 m^2 bvo**

In de volgende hoofdstukken wordt verder ingegaan op wat kan worden bereikt qua duurzaamheid en de financiële gevolgen hiervan.

5. Multicriteria-analyse (kwalitatief)

5.1. Inleiding

Voor de beoordeling van scenario's ten opzichte van elkaar is een zg. Multi criteria-analyse (MCA) gehanteerd. Hiermee 'rationaliseren' we het oordeel over de verschillende scenario's door een aantal vooraf bepaalde criteria als 'meetlat' te hanteren.

De criteria zijn kwalitatief van aard. De financiële beoordeling volgt in het volgende hoofdstuk. Omdat we bij de kwalitatieve criteria anders dan bij de financiële criteria (zie volgend hoofdstuk) geen harde cijfers kunnen hanteren, hebben we in de Multi criteria tabel per scenario bij ieder criterium een korte toelichting in de betreffende cel gegeven. Op die manier zijn we transparant in onze beoordeling en is feedback van de betrokkenen op ons professionele oordeel mogelijk. De volledige tabel van de MCA is als bijlage bijgevoegd.

5.2. Criteria en scores

Het scoreverloop kent vijf stappen:

- van de beste score: **++** of donkergroen

tot de

- slechtste score: **- -** of donkerrood

Aan de scores zijn waarden toegekend (5 voor de beste score en 1 voor de slechtste). Aldus kunnen de scores bij elkaar worden opgeteld om – naast de visuele indruk die het kleurenpatroon van ieder scenario weergeeft – ook exact te bepalen welk scenario het beste scoort en daarmee de voorkeur heeft.

De scores geven geen absolute waardes weer. De kleuren of plussen & minnen geven weer hoe de scenario's op het betreffende criterium ten opzichte van elkaar scoren. Bij toepassing van de scores is geen weging gehanteerd. Alle criteria wegen even zwaar. De reden hiervoor is dat een wegingsfactor subjectief bepaald wordt: de ene persoon of politieke partij hecht meer waarde aan criterium A en een ander aan criterium B. Voor het toepassen van wegingsfactoren is overeenstemming vooraf op bestuurlijk niveau nodig c.q. gewenst. Onze ervaring is dat die overeenstemming veelal lastig te realiseren is. In deze studie was daarvoor in elk geval geen tijd beschikbaar.

Ieder van de hoofdcriteria is onderverdeeld in enkele sub criteria om daarmee duidelijk aan te geven wat het betreffende hoofdcriterium inhoudt. In onderstaande tabellen worden de sub criteria toegelicht.

Op pagina 13 zijn de uitkomsten van de MCA weergegeven. Vanwege de beperkte leesbaarheid is de volledige MCA-tabel als aparte bijlage bijgevoegd.

Ruimtelijke inpassing op de locatie

Bij het criteria ruimtelijke inpassing op de locatie horen; bereikbaarheid en verkeerssituatie, omgevingskenmerken meer- en/of minderwaarde, voedingsgebied, toegankelijkheid voor de school en verenigingen en mogelijkheid tot synergie.

Subcriteria	Toelichting
Bereikbaarheid en verkeerssituatie	De verkeerssituatie op de locatie in combinatie met het scenario wordt in kaart gebracht.
Omgevingskenmerken meer- en/of minderwaarde	Er wordt beoordeeld in welke mate het scenario impact heeft op de omgeving.
Voedingsgebied	Er wordt beoordeeld hoe groot het voedingsgebied van het scenario zal zijn.
Toegankelijkheid voor de school en verenigingen	Is het complex goed toegankelijk voor de scholen en verenigingen?
Mogelijkheid tot synergie	Kan er meer synergie ontstaan tussen de verschillende belanghebbenden.

Duurzaamheid

Onder het criteria duurzaamheid vallen de volgende duurzame doelstellingen: CO_2 (klimaatakkoord), energietransitie, circulariteit en klimaatadaptie.

Subcriteria	Toelichting
Doelstellingen CO2 (klimaatakkoord)	Kunnen de doelstellingen wat betreft CO_2 worden gehaald met het scenario?
Doelstellingen energietransitie	Kunnen de doelstellingen wat betreft energietransitie worden gehaald met het scenario?

Doelstellingen circulariteit	Kunnen de doelstellingen wat betreft circulariteit worden gehaald met het scenario?
Doelstellingen klimaatadaptie	Kunnen de doelstellingen wat betreft klimaatadaptie worden gehaald met het scenario?

Functionele waarde

De functionele waarde van het scenario wordt beoordeeld aan de hand van de sub criteria betaalbaarheid, belevingswaarde en opbrengstpotentie voor de exploitant.

Subcriteria	Toelichting
Betaalbaarheid	Is de locatie betaalbaar voor de doelgroep?
Belevingswaarde	Kwaliteit van de locatie.
Opbrengstpotentie voor de exploitant	Is het scenario financieel haalbaar voor een exploitant.

Maatschappelijk rendement

Onder het maatschappelijke rendement valt; inschatting aantal gebruikers, bezetting nieuwe situatie t.o.v. huidige situatie, verbinding met de doelgroep/omgeving, sociale cohesie/aantrekkingskracht en draagvlak.

Subcriteria	Toelichting
Inschatting aantal gebruikers	Zullen meer mensen gebruik maken van de sporthal en het zwembad?
Bezetting nieuwe situatie t.o.v. huidige situatie	Hoe zal de bezetting qua personeel van de nieuwe situatie t.o.v. de oude situatie zijn.
Verbinding met de doelgroep/omgeving	Heeft het scenario invloed op de verbinding met doelgroep en/of omgeving?
Sociale cohesie/aantrekkingskracht	In hoeverre is de locatie een verbinder tussen verschillende doelgroepen.
Draakvlak	Is er voldoende draagvlak voor het scenario?

Bestuurlijk/politiek

Onder het bestuurlijk/politieke criteria wordt verstaan; concurrentiepositie, politieke haalbaarheid en toekomstbestendigheid.

Subcriteria	Toelichting
Concurrentiepositie	Kan het scenario concurrentie verwachten van andere (soortgelijke) functies in de omgeving.
Politieke haalbaarheid	Inschatting hoe de politiek de haalbaarheid van het scenario ziet.
Toekomstbestendigheid	In welke mate is het scenario bestand tegen wat de toekomst kan brengen.

Juridisch

Eigendomsverhoudingen, complexiteit en omgevingsplanwijziging vallen onder het criteria juridisch.

Subcriteria	Toelichting
Eigendomsverhoudingen	Wat zijn de verhoudingen tussen de verschillende betrokkenen bij een ander scenario.
Complexiteit	Inschatting van de juridische complexiteit.
Omgevingsplanwijziging	Moet het omgevingsplan worden gewijzigd.

Planning en overige omstandigheden

Onder dit criteria valt de planning, milieu-impact en de risico's en bezwaren.

Subcriteria	Toelichting
Planning	Hoe lang duurt het voordat het scenario gereed is.
Milieu-impact (natura 2000, stikstof)	Kan het scenario worden uitgevoerd in combinatie met stikstof/natura 2000 gebied.
Risico's en bezwaren	Hoe groot is het risico dat er bezwaren zullen worden gemaakt op het scenario.

Technisch

Onder het criteria technisch valt één sub criterium; toekomstig onderhoud.

Subcriteria	Toelichting
Toekomstig onderhoud	De intensiteit van het te verwachten toekomstige onderhoud wordt beoordeeld.

Expertise HEVO

Naast bovenstaande criteria is door HEVO de eigen expertise ingebracht om bepaalde scenario's te beoordelen of te objectiveren.

5.3. Conclusies

De weergave rechts geeft een eerste visuele indruk van de uitkomsten van de Multi criteria-analyse. Voor een beter leesbare versie van de scores verwijzen wij naar de bijlage. Hieronder wordt een conclusie per scenario kort toegelicht.

Scenario 1

Scenario 1, **nieuwbouw van het complex op de huidige locatie**, scoort goed op de criteria Duurzaamheid, Functionele waarde en Maatschappelijk rendement. In dit scenario kan de belevingswaarde sterk verbeterd worden, waardoor de verblijfsduur van bezoekers verhoogd kan worden. Het zou voor het verenigingsleven en de (horeca)opbrengst fijn zijn als mensen “blijven hangen”. Vrijwilligers van de verenigingen kunnen bijdragen aan de bezetting. Daarnaast kan in dit scenario een complex gerealiseerd worden dat voldoet aan de nieuwste inzichten wat betreft duurzaamheid en gebruik.
Nadeel van dit scenario is dat, omdat op de huidige locatie nieuwbouw moet plaatsvinden, er tijdelijk geen gebruik gemaakt kan worden van de huidige voorziening en nieuwbouw kost meer tijd dan renovatie. Ondanks deze nadelen scoort dit scenario het beste.

Scenario 2

Scenario 2 gaat uit van **nieuwbouw op een andere locatie**. De voordelen die gelden voor nieuwbouw op de huidige locatie gelden ook voor dit scenario. Afhankelijk van de uiteindelijke locatie, kunnen er wellicht nog meer voordelen optreden (de huidige locatie zou dan bijvoorbeeld wellicht ingezet kunnen worden voor woningbouw; op de nieuwe locatie zou de bereikbaarheid voor bezoekers beter kunnen zijn). Mogelijke nadelen van verplaatsing kunnen zijn dat de basisscholen die gebruik maken van de sporthal de leerlingen dan verder moeten verplaatsen voor bewegingsonderwijs en dat omgeving van de nieuwe locatie weerstand biedt en bezwaar maakt tegen de komst van het sportcomplex. Afhankelijk van een locatie bestaat de kans dat er gymnastiekvervoer geregeld moet worden voor de scholen en dat is een groot nadeel.

Ondanks de redelijk goede score, valt het scenario af omdat er geen geschikte locatie is.

Criterium	Subcriteria	Scenario 1	Score scenario 1	Scenario 2	Score scenario 2	Scenario 3	Score scenario 3
		De nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal op de bestaande locatie		De nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal op een alternatieve locatie		Renovatie/verduurzaming van de combinatie van zwembad en sporthal (bestaande voorzieningen op de huidige locatie)	
Configuratie	Extra gewenste voorzieningen mogelijk?	Gewenste extra (zwem)baan, tribune, juryruimte etc. mogelijk maar niet makkelijk te realiseren	4	Gewenste extra (zwem)baan , tribune, juryruimte etc. mogelijk.	5	Gewenste extra (zwem)baan niet mogelijk, tribune en juryruimte wel.	3
	Op welke locatie 'landen' de voorzieningen?	Afhankelijk van de beschikbare vierkante meters.	3	Op de meest optimale plek binnen het gebouw.	5	Binnen de bestaande vierkante meters.	2
	Welke vloeroppervlak bestaan ze?	Afhankelijk van de beschikbare vierkante meters.	3	Op de meest optimale plek binnen het gebouw.	5	Binnen de bestaande vierkante meters.	2
Ruimtelijke inpassing en locatie	Bereikbaarheid en verkeerssituatie	Geen significante veranderingen, huidige situatie blijft bestaan.	3	Afhankelijk van de locatie.	3	Geen significante veranderingen, huidige situatie blijft bestaan.	3
	Omgevingskenmerken meer- en/of minderwaarde	Beperkte impact, behoud van huidige situatie.	5	Afhankelijk van de locatie.	3	Beperkte impact, behoud van huidige situatie.	5
	Voedingsgebied	Naar verwachting een continuering of verbetering van de aantrekkingskracht	4	Afhankelijk van de locatie.	3	Naar verwachting een continuering of verbetering van de aantrekkingskracht	4
	Toegankelijkheid voor de school en verenigingen	School zal voor langere periode ergens anders moeten zwemmen/sporten	1	t.v.m. gebruik huidige voorzieningen zullen de scholen en verenigingen geen hinder ondervinden.	5	School zal tijdelijk ergens anders moeten zwemmen/sporten	1
	Mogelijkheid tot synergie	Bij nieuwbouw is het mogelijk meer synergie toe te voegen onder andere door het ontwerp van het gebouw.	4	Bij nieuwbouw is het mogelijk meer synergie toe te voegen onder andere door het ontwerp van het gebouw.	4	In het bestaande gebouw moet worden onderzocht hoe de synergie kan worden verhoogd.	3
Duurzaamheid	Doelstellingen CO2 (klimaatakkoord)	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat maximaal aansluit bij de CO2 ambities van de gemeente.	5	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat maximaal aansluit bij de CO2 ambities van de gemeente.	5	Uitgaande van grootschalige renovatie bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat maximaal aansluit bij de CO2 ambities van de gemeente.	4
	Doelstellingen energietransitie	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat een positieve bijdrage levert aan de energietransitie.	5	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat een positieve bijdrage levert aan de energietransitie.	5	Uitgaande van een grootschalige renovatie bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat een positieve bijdrage levert aan de energietransitie.	4
	Doelstellingen circulariteit	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat een positieve bijdrage levert aan de circulariteit door hergebruik van bestaande elementen of inzet van circulaire materialen en toepassingen.	5	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat een positieve bijdrage levert aan de circulariteit door hergebruik van bestaande elementen of inzet van circulaire materialen en toepassingen.	5	Afhankelijk van de mate van renovatie, is een bijdrage aan circulariteit mogelijk.	3
	Doelstellingen klimaatadaptie	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om voorzieningen op te nemen voor het voorkomen van hittestress en afvoer van hemelwater.	5	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om voorzieningen op te nemen voor het voorkomen van hittestress en afvoer van hemelwater.	5	Afhankelijk van de mate van renovatie is een bijdrage aan klimaatadaptatie mogelijk.	3
Functionele waarde	Betaalbaarheid	Betaalbaarheid zal gewaarborgd blijven.	4	Betaalbaarheid zal gewaarborgd blijven.	4	Betaalbaarheid zal gewaarborgd blijven.	4
	Belevingswaarde	Kans om belevingswaarde te verhogen door nieuwbouw.	5	Kans om belevingswaarde te verhogen door nieuwbouw.	5	Kans om belevingswaarde te verhogen door renovatie en	3
	Opbrengstpotentie voor de exploitant	Opbrengstpotentie voor exploitant is gewaarborgd en staat minder onder druk in vergelijking met een verouderd gebouw.	5	Opbrengstpotentie voor exploitant is gewaarborgd en staat minder onder druk in vergelijking met een verouderd gebouw.	5	Opbrengstpotentie voor exploitant is gewaarborgd en staat minder onder druk afhankelijk van de mate van renovatie.	4
Maatschappelijke rendement	Inschatting aantal gebruikers	Het aantal gebruikers zal naar verwachting stijgen.	5	Afhankelijk van de locatie kan het aantal gebruikers stijgen, dalen of gelijk blijven.	3	Het aantal gebruikers zal naar verwachting stijgen.	5
	Bezetting nieuwe situatie t.o.v. huidige situatie	De bezetting qua personeel zal naar verwachting gelijk blijven.	5	De bezetting qua personeel zal naar verwachting gelijk blijven.	5	De bezetting qua personeel zal naar verwachting gelijk blijven.	5
	Verbinding met de doelgroep/omgeving	Gericht op huidige doelgroep; regionale functie plus de scholen en sport. Verbinding blijft in stand.	5	De verbinding met de doelgroep zal afhangen van de locatie.	3	Gericht op huidige doelgroep; regionale functie plus de scholen en sport. Verbinding blijft in stand.	5
	Sociale cohesie/aantrekkingskracht	Sociale cohesie/aantrekkingskracht kan vergroot worden wanneer invulling wordt gegeven aan de gewenste configuratie.	5	Sociale cohesie/aantrekkingskracht kan vergroot worden wanneer invulling wordt gegeven aan de gewenste configuratie.	5	Sociale cohesie/aantrekkingskracht kan vergroot worden wanneer invulling wordt gegeven aan de gewenste configuratie.	3
	Draagvlak	Draagvlak is aanwezig.	5	Draagvlak afhankelijk van de locatie.	3	Draagvlak is aanwezig.	5
Bestuurlijk/politiek	Concurrentiepositie	Er zal weinig wijzigen in de concurrentiepositie.	5	De concurrentiepositie kan veranderen. Dit ligt aan de gekozen locatie.	3	Er zal weinig wijzigen in de concurrentiepositie.	5
	Politieke haalbaarheid	Afhankelijk van de investeringen.	3	Afhankelijk van de investeringen.	3	Afhankelijk van de investeringen.	3
	Toekomstbestendigheid	Voor nieuwbouw geldt dat het makkelijk is om een nieuwe exploitanten te vinden.	5	Voor nieuwbouw geldt dat het makkelijk is om een nieuwe exploitanten te vinden.	5	Voor huidige functies is het mogelijk om nieuwe exploitanten te vinden, afhankelijk van renovatie.	4
Juridisch	Eigendomsverhoudingen	Geen verandering in eigendomssituatie.	5	Geen verandering in eigendomssituatie.	5	Geen verandering in eigendomssituatie.	5
	Complexiteit	Lage juridische complexiteit.	4	Mogelijk hogere juridische complexiteit bij nieuwe functie en planvorming.	3	Lage juridische complexiteit.	4
	Omgevingsplanwijziging	Vermoedelijk geen omgevingsplanwijziging nodig, tenzij aanzienlijke wijzigingen worden doorgevoerd.	4	Waarschijnlijk omgevingsplanwijziging nodig, afhankelijk van de locatie.	1	Vermoedelijk geen omgevingsplanwijziging nodig.	5
Planning en overige omstandigheden	Planning	Lange doorlooptijd door nieuwbouw.	1	Lange doorlooptijd door nieuwbouw.	1	Kortere doorlooptijd door renovatie.	5
	Mieu-impact	Nader onderzoek zal uit moeten wijzen wat de impact is. Uitgaande van een nieuwbouw of grootschalige renovatie kan de impact significant zijn.	2	Nader onderzoek zal uit moeten wijzen wat de impact is. Uitgaande van een nieuwbouw of grootschalige renovatie kan de impact significant zijn.	2	Nader onderzoek zal uit moeten wijzen wat de impact is. Naar verwachting zal de impact gering zijn.	4
	Risico's en bezwaren	Bezwaren/protest denkbaar vanuit omwonenden.	3	Bezwaren/protest denkbaar vanuit omwonenden.	3	Bezwaren/protest vermoedelijk gering.	4
Technisch	Toekomstig onderhoud	Nieuw complex, exploitatiekosten zullen lager zijn.	5	Nieuw complex, exploitatiekosten zullen lager zijn.	5	Afhankelijk van de mate van renovatie zal blijken of de totale exploitatiekosten toe- of afnemen.	3
	Beoordeling kwalitatief:	123		117		113	

Scenario 3

Het verduurzamen van het complex op de huidige locatie scoort het minste van de drie scenario's. Het grootste voordeel is dat de investeringslasten lager liggen (daarover meer in het volgende hoofdstuk) en dat de huidige situatie gehandhaafd kan blijven. Nadelen van dit scenario zijn met name de beperktere mogelijkheden voor toevoegen van meer programma en de uitdaging om het verduurzamen te laten plaatsvinden met zo min mogelijk overlast voor de gebruikers. Het is voor de hand liggend dat ook in dit scenario de sporthal en/of het zwembad voor een langere periode niet gebruikt kunnen worden. Tevens zal waarschijnlijk een minder duurzaam gebouw gerealiseerd worden dan bij nieuwbouw mogelijk is.

6. Financiële effecten scenario's

6.1. Inleiding

Voor het bepalen van de financiële kant van de haalbaarheid van de verschillende scenario's zijn in eerste instantie de eenmalige kosten voor de investering uitgerekend evenals de toekomstige jaarlijkse lasten voor het gebouw. In tweede instantie zijn de exploitatieberekeningen aangevuld met de kosten en opbrengsten voor de bedrijfsvoering.

De 'investeringskosten' geven de totale kosten weer (hier: inclusief btw) om het sportcomplex te bouwen (scenario 1) of te renoveren (scenario 3). Scenario 2 is niet als apart model in beeld gebracht gezien het ontbreken van een geschikte alternatieve locatie. Indien op een later moment alsnog een mogelijke alternatieve locatie gevonden wordt, kunnen de investeringskosten op dat moment in beeld gebracht worden.

De onderliggende begrippen:

Begrip	Omschrijving
Grondkosten	Voor aankoop van een perceel; hier niet van toepassing, scenario 1 en 3 zijn op de huidige locatie.
Bouwkosten	Feitelijke kosten die je betaalt aan een of meer aannemers om het gebouw te realiseren of te renoveren.
Inrichtingskosten	Vaste inrichting is opgenomen in de bouwkosten maar voor losse inrichting (hoofdzakelijk los meubilair) gaan we ervan uit dat deze uit de exploitatie gedekt worden.
Bijkomende kosten	Voor diverse onderzoeken en (technische) adviezen, het programma van eisen, het ontwerp en de procesbegeleiding.
Belastingen / heffingen	Omzet- en bijzondere belastingen (indien van toepassing).
Onvoorzien	Om diverse risico's, loon- en prijsstijgingen en voortschrijdend inzicht af te dekken.
Financiering	Eventuele kosten voor financiering van de grond (hier niet van toepassing) of de bouw.
Investeringskosten (synoniem: stichtingskosten)	Alle kosten die nodig zijn om een bouwproject te realiseren, inclusief de kosten voor aankoop grond en 'bijkomende kosten' bestaande uit advies- en ontwerpkosten, managementkosten, leges rente, risicoreserveringen en onvoorzien. Dit omvat zowel directe kosten, zoals de aanneemsom, als indirecte kosten die voortvloeien uit verplichtingen die zijn aangegaan voor de uitvoering van het project.

De jaarlijkse *gebouw gebonden* 'exploitatiekosten' geven weer wat de eigenaar en eventuele exploitant/gebruiker(s) jaarlijks kwijt zijn aan de instandhouding en gebruik van een gebouw (eventueel nader onderling te verdelen). Deze jaarlijkse lasten gerekend vanaf jaar 1 van ingebruikname gedurende de levensduur van 40 jaar bestaan in grote lijnen uit:

- Huisvestingslasten (onderhoud, schoonmaak, belastingen en verzekeringen);
- Verbruiken (elektra en water; gas in beginsel niet van toepassing m.u.v. renovatie waarin de energietransitie eventueel nog niet volledig gemaakt kan worden);
- Kapitaalslasten van de investering (rente en afschrijving);

De kosten van de eenmalige investering (de investeringskosten) zijn dus verwerkt in de jaarlijkse lasten. Het saldo van de opbrengsten en kosten van de bedrijfsvoering (denk aan horeca, verhuur, salarissen, administratieve kosten, communicatie, ICT e.d.) zijn hierin nog niet meegenomen maar worden later toegevoegd.

6.2. Belangrijkste uitgangspunten investering en exploitatie

Enkele aspecten van het gebouw zijn sterk van invloed op de hoogte van de investeringskosten. Voor de nieuwbouw en renovatie gelden de volgende uitgangspunten:

Duurzaamheid:

- Energieneutraal en gasloos gebouw (nieuwbouw) of zo duurzaam mogelijk als via renovatie/verduurzaming haalbaar is (er is wel budget gereserveerd voor ENG).

Op deze manier realiseert de gemeente een sportvoorziening die toekomst vast is richting 2030 en 2050 gelet op de doelstellingen voor de reductie van de CO_2-uitstoot die voortkomen uit de Klimaatwet 2019 (inclusief de geldende doelstellingen voor de

onderwijshuisvesting). De gemeente geeft hiermee op de juiste wijze invulling aan haar maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Financieel:

- Berekeningen op basis van gangbare kengetallen en prijsniveau per 1 januari 2025; het uitgangspunt is een gebouw dat voor alle functies voldoet aan de kwaliteitsnormen van het Bouwbesluit;
- Loon- en prijsstijgingen meegenomen tot aan oplevering
- Van startdatum indexering (1 januari 2025) tot aan start bouw: 3,5% over 2025, 3,0% over 2026 en 2,5% vanaf 2027.
- Van start bouw (half 2027) tot aan oplevering: 2,5%;
- 2,0% rekenrente voor investering en 21% btw.
- Voor de afschrijving (lineair) zijn de volgende termijnen gehanteerd (aansluiting bij de wettelijke regels voor waardering en afschrijving bij gemeenten conform het Besluit Begroting en Verantwoording – BBV):
    - Nieuwbouw (bouwkundig / casco): 40 jaar
    - Grootschalige renovatie: 40 jaar
    - Renovatie (bouwkundig / casco): 20 jaar
    - Installaties: 20 jaar
    - Inrichting en inventaris: 10 jaar
    - Terreininrichting: 25 jaar
    - Over grondkosten (maar hier n.v.t.) wordt geen afschrijving gerekend.

Ruimtelijk-functioneel:

- Realisatie van de beide scenario's conform de bijbehorende ruimteprogramma's (zie bijlagen);
- Parkeerruimte op basis van de bestaande situatie; er is geen aanvullende investering opgenomen voor realisatie van extra parkeerruimte.

Planning:

- Startdatum indexering: januari 2025
- Start voorbereiding (ontwerpfase): januari 2026
- Start bouw / renovatie / verduurzaming: mei 2027
- Oplevering en ingebruikname: november 2028

De planning is belangrijk voor het bepalen van de hoogte van de loon- en prijsstijgingen gedurende het ontwerp- en bouwproces.
Gezien de aard van de scenariostudie en het bijbehorende abstractieniveau geven bovengenoemde mijlpalen een planning op hoofdlijnen. In een later stadium zal het gekozen scenario uitgewerkt moeten worden in een concretere, en exactere projectplanning.

Exploitatieberekeningen:

De investeringskosten zijn voor ieder scenario omgerekend naar jaarlijkse, structurele gebouwexploitatielasten over een volledige levensduur van 40 jaar (voor de onderlinge vergelijking tussen de scenario's is uitgegaan van een gelijke levensduur).

Bij de gebouw gebonden exploitatielasten hanteren we de volgende begrippen:

Begrip	Omschrijving
Kapitaalslasten	De jaarlijkse kosten die voortkomen uit investeringen. Deze lasten omvatten zowel de afschrijvingen als de rente op leningen die zijn afgesloten om de investeringen te financieren
Huisvestingslasten	De kosten die gepaard gaan met het onderhoud, schoonmaak en verzekeringen. Groot onderhoud is de verantwoordelijkheid van de gemeente. Schoonmaak en klein onderhoud zijn de verantwoordelijkheid van de exploitant.
Verbruikslasten	De kosten die gepaard gaan met het verbruik (elektra, gas en water).

In beginsel is de gemeente de exploitant, met Sportfondsen als uitbater. Wanneer we daar de overige kosten en opbrengsten (zie de tabel hieronder) aan toevoegen ontstaat het totaalbeeld voor de exploitatie: duidelijk wordt of de kosten voor de m2's en alle overige kosten gedekt kunnen worden door de opbrengsten. Vaak is dit bij maatschappelijke voorzieningen niet het geval en moet de verantwoording van het negatieve saldo gezocht worden in de maatschappelijke waarde die met de voorziening gecreëerd wordt. Die is in het kader van leefbaarheid en het behoud van een vitale, lokale samenleving de gemeenschap en de belastingbetaler iets waard.

Begrip	Omschrijving
Overige exploitatielasten en opbrengsten (bedrijfsvoering)	De kosten die een onderneming maakt om zijn dagelijkse activiteiten uit te voeren en de opbrengsten die ze daarmee genereert. Deze kosten zijn essentieel voor de normale bedrijfsvoering en omvatten een breed scala aan uitgaven, zoals personeelskosten, huur, marketing en reclame, administratieve kosten. De opbrengsten kunnen bestaan uit een batig saldo van de horeca-exploitatie, verhuur van ruimten en overige opbrengsten uit (bijvoorbeeld culturele) activiteiten en evenement.

Wanneer er in de tabellen van paragraaf 6.3 t/m 6.5 onderaan een negatief saldo resteert, betekent dat dat ofwel de gemeente ofwel de gemeente en gebruikers samen dit saldo jaarlijks moeten opbrengen. Over de verdeling van een eventueel batig saldo zullen gemeente en gebruikers eveneens afspraken moeten maken.

6.3. Scenario 1 investering , kapitaalslasten en exploitatiekosten

Kosten		
Bouwkosten, zwembad, gebouwen en terrein (excl. BTW)	€	11.951.795
Investeringskosten (excl. BTW)	€	16.544.074
Investeringskosten (incl. BTW)	**€**	**20.018.329**
Kapitaalslasten	€	(900.825)
Personele kosten	€	(400.000)
Onderhoud/schoonmaak en verbruiken	€	(445.311)
Belastingen en verzekeringen	€	(13.223)
Overige exploitatiekosten (ICT, beveiliging, inventaris, kantoorkosten, onderzoekskosten, afval)	€	(53.279)
Huurkosten aan de gemeente	€	(147.076)
Kosten totaal	€	(1.959.714)
Dekkingen		
Zwemmen	€	461.918
Sport	€	175.073
Horeca (verkoop)	€	79.350
Subsidiebijdrage gemeente Ooststellingwerf volgens uitgangspunten	€	391.000
Overige dekkingen	€	-
Totaal dekkingen	€	1.107.341
Saldo		
Resultaat op de jaarlijkse exploitatielasten	€	(852.373)

De genoemde bedragen zijn, tenzij anders vermeld, inclusief BTW

6.4. Scenario 2 investering, kapitaalslasten en exploitatiekosten

Voor de volledigheid van het onderzoek zijn de financiële gevolgen van dit scenario inzichtelijk gemaakt.

Kosten		
Bouwkosten, zwembad, gebouwen en terrein (excl. BTW)	€	11.688.487
Investeringskosten (excl. BTW)	€	16.191.263
Investeringskosten (incl. BTW)	**€**	**19.591.428**
Kapitaalslasten	€	(685.700)
Personele kosten	€	(400.000)
Onderhoud/schoonmaak en verbruiken	€	(445.311)
Belastingen en verzekeringen	€	(13.223)
Overige exploitatiekosten (ICT, beveiliging, inventaris, kantoorkosten, onderzoekskosten, afval)	€	(53.279)

Huurkosten aan de gemeente	€	(147.076)
Kosten totaal	€	(1.744.589)
Dekkingen		
Zwemmen	€	461.918
Sport	€	175.073
Horeca (verkoop)	€	79.350
Subsidiebijdrage gemeente Ooststellingwerf volgens uitgangspunten	€	391.000
Overige dekkingen	€	-
Totaal dekkingen	€	1.107.341
Saldo		
Resultaat op de jaarlijkse exploitatielasten	€	(637.248)

De genoemde bedragen zijn, tenzij anders vermeld, inclusief BTW

6.5. Scenario 3 investering, kapitaalslasten en exploitatiekosten

Kosten		
Bouwkosten, zwembad, gebouwen en terrein (excl. BTW)	€	10.540.000
Investeringskosten (excl. BTW)	€	13.724.000
Investeringskosten (incl. BTW)	**€**	**16.605.000**
Kapitaalslasten	€	(747.000)
Personele kosten	€	(400.000)
Onderhoud/schoonmaak en verbruiken	€	(512.562)
Belastingen en verzekeringen	€	(13.223)
Overige exploitatiekosten (ICT, beveiliging, inventaris, kantoorkosten, onderzoekskosten, afval)	€	(53.279)
Huurkosten aan de gemeente	€	(147.076)
Kosten totaal	€	(1.873.140)
Dekkingen		
Zwemmen	€	441.835
Sport	€	167.461
Horeca (verkoop)	€	75.900
Subsidiebijdrage gemeente Ooststellingwerf volgens uitgangspunten	€	391.000
Overige dekkingen	€	-
Totaal dekkingen	€	1.076.196
Saldo		
Resultaat op de jaarlijkse exploitatielasten	€	(796.944)

De genoemde bedragen zijn, tenzij anders vermeld, inclusief BTW

6.6. Conclusie

Scenario 1 is door de volledige nieuwbouw op de huidige locatie, die daarmee ook enige fasering (inefficiënt bouwproces) vergt aan investeringen het duurst van de drie. Die hoge investering werkt ook via de kapitaalslasten door in de jaarlijkse structurele lasten voor het gebouw. Dit scenario levert in de bedrijfsvoering weliswaar hogere opbrengsten op dan in het renovatiescenario (zwemmen, sport en horeca), echter die hogere opbrengsten compenseren niet de hogere kapitaalslasten waardoor scenario 1 ook in de exploitatie het meest kostbaar is.

Voor **scenario 2** is het financiële beeld gemengd: de investeringskosten zijn bijna net zo hoog als voor scenario 1. Het verschil wordt verklaard doordat er op een alternatieve locatie in een keer een efficiënt vormgegeven nieuwbouw neer gezet kan worden. De exploitatie pakt gunstiger uit (het gunstigst van alle drie) omdat de kapitaalslasten en onderhoudslasten naar lager zullen zijn. De financiële conclusies voor dit scenario zijn echter verder niet relevant omdat dit scenario bij gebrek aan een geschikt locatie niet haalbaar is.

Voor scenario 3 zijn de investeringskosten het laagst. Echter, renovatie en verduurzaming van een sportcomplex met zwembad dat 'op leeftijd' is, is relatief kostbaar. Bouwkundig en installatietechnisch dient er veel vernieuwd te worden én het verduurzamen van dit soort gebouwen met de stap naar 'gasloos' vraag forse investeringen in innovatieve installaties en een flinke isolatie van de gebouwschil. De investeringskosten worden daarmee geraamd op **83%** van de nieuwbouwkosten. Aangezien de opbrengsten in de bedrijfsvoering minder gunstig zullen zijn dan voor de beide nieuwbouwvarianten, is het totale 'exploitatieplaatje' niet zoveel gunstiger dan nieuwbouw (het negatieve resultaat is slechts een kleine 5% gunstiger dan in scenario 1).

Criterium	Subcriteria	Scenario 1 De nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal op de bestaande locatie	Scenario 2 De nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal op een alternatieve locatie	Scenario 3 Renovatie/verduurzaming van de combinatie van zwembad en sporthal (bestaande voorzieningen op de huidige locatie)
Financiën	Noodzakelijke investering (indicatief)	€ 20.019.000	€ 19.592.000	€ 16.605.000
	Jaarlijkse kapitaallast (indicatief)	€ 900.825	€ 685.700	€ 747.000
	Exploitatielasten totaal (indicatief)	€ 1.959.714	€ 1.744.589	€ 1.873.140
	Dekkingen (indicatief)	€ 1.107.341	€ 1.107.341	€ 1.076.196
	Subsidiebijdrage gemeente voor sluitende business case	€ 852.373	€ 637.248	€ 796.944
Beoordeling financieel		8	17	13

7. Conclusie, aanbeveling en vervolg

Het uiteindelijke beeld van de kwalitatieve en financiële beoordeling van de scenario's geeft het volgende beeld (zie ook tabel 7.1 op de volgende pagina en de multicriteriatabel in de bijlage):

7.1. Conclusies

Het nieuwbouwscenario 1 springt er op de kwalitatieve criteria het beste uit. En hoewel dit scenario een hogere eenmalige investering vergt dan het renovatiescenario ontlopen de scenario's elkaar uiteindelijk in het totale exploitatieplaatje niet bijzonder veel. Indien men kiest voor het renovatiescenario 3 geeft men relatief veel geld (83% van de nieuwbouwinvestering) uit aan een verouderd complex dat functioneel nauwelijks verbetert (ruimtelijk zijn er geen grote ingrepen of andere ruimtelijke indeling mogelijk) en op het gebied van duurzaamheid achterblijft. Met scenario 1 kan men het ruimtegebruik en de functionele inzet optimaliseren en tevens een grote stap voorwaarts maken op het gebied van verduurzaming.

Een factor van betekenis is de wijze van uitvoering van het renovatie- of nieuwbouwscenario. In het renovatiescenario zullen de bouwdelen die in renovatie zijn zeker niet gebruikt kunnen worden. De activiteiten zullen dan tijdelijk uitgeplaatst moeten worden wat leidt tot extra kosten voor gebruik elders en tot logistieke kosten. Ook bij nieuwbouw op de huidige locatie zullen de mogelijkheden van gebruik wat beperkter zijn en zal er in elk geval sprake zijn van overlast. Het lijkt echter wel mogelijk het project gefaseerd uit te voeren door gebruik te maken van de huidige parkeerplaats (daar een deel van de nieuwbouw te realiseren) en tijdelijk voor het parkeren gebruik te maken van de groenstroken. Zo kan het complex grotendeels of geheel in gebruik blijven tijdens de bouw.

7.2. Aanbeveling

Alles overziend acht HEVO de kwalitatieve voordelen van scenario 1 en de mogelijkheid van een gefaseerde uitvoering zonder tijdelijke voorzieningen opwegen tegen de ons inziens relatief beperkte meerkosten (eenmalige investering en jaarlijkse exploitatie) voor dit scenario ten opzichte van de kosten voor renovatie en verduurzaming (scenario 3). Wij bevelen aan dit scenario 1 verder uit te werken in combinatie met een goed faseringsplan.

7.3. Vervolgstappen

Wanneer de gemeente een besluit neemt over een uit te werken voorkeursscenario zijn de vervolgstappen als volgt:

Stap 1: Verder uitwerken van de business case

De scenariostudie geeft de contouren van de toekomstige balans tussen kosten en opbrengsten. Het voorkeursscenario geeft richting. Die richting moet verder uitgewerkt worden in een zg. business case met:

- De verdeling van de verantwoordelijkheden tussen gemeente, contractant(en) voor de exploitatie en het uitbaten van de horeca en de gebruikers opnieuw wordt vastgelegd, mede met het oog op de opnieuw aan te besteden overeenkomst voor de totale exploitatie van sportvoorzieningen in Ooststellingwerf;
- Uitwerking van het beheermodel waarin eigenaarschap en zeggenschap zijn vastgelegd;
- Op basis van de afspraken over de verdeling van de verantwoordelijkheden, eigenaarschap en zeggenschap een uitwerking van de totale financiële exploitatie in detail volgt en duidelijk wordt wie welke last draagt en welke baten ontvangt.

Stap 2: Opstellen programma's van eisen en plan voor de gebiedsinrichting

Met de uitgewerkte business case kan men een ruimtelijk-functioneel en technisch programma van eisen (PvE) opstellen voor het gekozen scenario. Met dit PvE zetten gemeente, beoogde exploitant & uitbater en gebruikers hun eisen en wensen op papier binnen de financiële en ruimtelijke kaders. Gelijktijdig met het PvE voor het gebouw dient er ook een ruimtelijk of stedenbouwkundig plan voor de buitenruimte opgesteld te worden. Binnen- en buitenkant moeten immers goed op elkaar én op de directe omgeving aansluiten (denk ook aan de verkeerskundige ontsluiting maar ook aan waarborgen voor een groene omgeving).

Stap 3: Ontwerpfases

Het PvE en het plan voor de buitenruimte vormen vervolgens de input voor het ontwerpproces. Via een of meer aanbestedingen zal er een ontwerpteam bestaande uit verschillende disciplines gevormd worden. Met deze documenten kunnen architect en andere ontwerpers & technisch adviseurs in enkele stappen het ontwerp uitwerken. Een belangrijk aandachtspunt voor de ontwerpfase is 'netcongestie': ga tijdig in gesprek met de netbeheerder hierover.

Stap 4: Realisatie en ingebruikname

Het uitgewerkte 'technisch ontwerp' en bestek besteedt men vervolgens aan om de uitvoerende partijen voor realisatie te werven.

Gelijktijdig met dit gehele proces dienen gemeente, exploitant & uitbater en gebruikers een transformatieplan te maken voor de overgang van de oude naar de nieuwe situatie zodat alles gereed is om na oplevering van het nieuwe of gerenoveerde complex direct de voorzieningen in gebruik te nemen

Criterium	Subcriteria	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
		De nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal op de bestaande locatie	De nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal op een alternatieve locatie	Renovatie/verduurzaming van de combinatie van zwembad en sporthal (bestaande voorzieningen op de huidige locatie)
Beoordeling kwalitatief:		123	117	113
Beoordeling financieel		8	17	13
Beoordeling totaal		**131**	**134**	**126**

Tabel 7.1 Overall scores multicriteria-analyse

Bijlage: Multicriteria-analyse

Zie separaat document

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 2 mei 2025
Auteur(s): Jean-Marc Vloemans
Sarah Dik
Gerrit van der Pol
Ali Öztürk

Contact

Burg. Roelenweg 40
8021 EW Zwolle

Statenlaan 8
5223 LA 's-Hertogenbosch

T 038 - 4 258 101
info@hevo.nl

T 073 - 6 409 409

www.hevo.nl

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

Memo

Aan	de heer J.W. van Vaals - Gemeente Ooststellingwerf
Datum	17 april 2025
Referentie	1748004-0022.3.0
Betreft	De Boekhorst Oosterwolde, scenario 4: renovatie voor 20 jaar

Inleiding

Op 15 april jl. is de concept rapportage Scenariostudie sporthal en zwembad Oosterwolde d.d. 11 april 2025 van Hevo besproken met een vertegenwoordiging van het College van B&W en enkele ambtenaren van de gemeente Ooststellingwerf. In het rapport is bij scenario 3, renovatie en verduurzaming naar energieneutraal van het huidige complex op de huidige locatie, uitgegaan van een investering passend bij een afschrijvingstermijn van 40 jaar, vergelijkbaar met nieuwbouw. De investeringslasten en daarmee ook de kapitaalslasten komen daarmee relatief hoog uit. In het gesprek is geconcludeerd dat ook een scenario met verlenging van de levensduur met 20 jaar wenselijk is. Dit zal ook in beeld gebracht worden, met daarbij inzichten in welke consequenties dit kan hebben voor andere gestelde ambities. Per mail is dit later scherper gesteld met als financieel uitgangspunt uit te gaan van een maximaal investeringsbedrag van 6,7 miljoen euro (inclusief BTW).

Het aanvullende scenario 4 gaat uit van renovatie en verduurzaming van het huidige complex op de huidige locatie passend/haalbaar bij een maximale investeringsruimte van 6,7 miljoen euro (inclusief BTW) voor een periode van 20 jaar.

Configuratie

Het zwembad en de sporthal kunnen worden voortgezet op de manier zoals nu ook het geval is. Bij dit scenario wordt ervan uitgegaan dat de eigendomsverhoudingen niet wijzigen.

Bij deze renovatie/verduurzaming moet er goed nagedacht worden of er tegemoet kan worden gekomen aan de wens om meer leven buiten de sport om te realiseren. Daar is in dit scenario voor nu nog geen rekening mee gehouden, maar wellicht kan de kantine anders worden ingedeeld waardoor meer synergie tussen de sporten ontstaat en kunnen de kleinere wensen zoals het realiseren van een overlegruimte en/of juryruimte nog ingepast worden of toegevoegd worden, zodat er meer binding tussen de verschillende sporten wordt bewerkstelligd.

De ruimtestaat voor dit scenario is als volgt:

Perceeloppervlakte	5.000 m^2
Zwemmen	1.318 m^2 bvo
Sport	1.705 m^2 bvo
Horeca	76 m^2 bvo
Algemene ruimten	298 m^2 bvo
Totaal	**3.397 m^2 bvo**

Burg. Roelenweg 40 | 8021 EW Zwolle | T 038 - 4 258 101 | info@hevo.nl | KvK Brabant 16029774
Statenlaan 8 | 5223 LA 's-Hertogenbosch | T 073 - 6 409 409 | ISO 9001-gecertificeerd | BTW 0011.60.461.B01

Multicriteria-analyse (MCA)

De MCA (zie bijlage) voor dit scenario is op punten gelijk aan die van scenario 3, waarbij renovatie voor 40 jaar het uitgangspunt is. Scenario 4 op onderdelen af omdat de resultaten/effecten overal net wat minder zullen zijn. Op het onderdeel verduurzaming zal het resultaat daarbij tevens niet voldoen aan de klimaat en CO_2-ambities van de gemeente. Ook zal de impact op het verbeteren van de belevingswaarde vermoedelijk minder zijn, waardoor ook toename van het gebruik (en daarmee ook opbrengsten) van bijvoorbeeld het zwembad vermoedelijk niet of nauwelijks aan de orde zullen zijn. Een mogelijke positieve verbetering t.o.v. grootschalige renovatie kan zijn dat een beperktere renovatie minder tijd kost dan een grootschalige renovatie.

De totale score op kwalitatieve criteria (dus exclusief financieel) komt hiermee voor dit scenario op 107 punten.

Financiële analyse

Voor het renoveren van het zwembad en de sporthal voor 20 jaar, zijn o.a.de volgende technische uitgangspunten aangehouden:

- Zoveel mogelijk na-isoleren
- Plaatselijke reparaties (bouwkundig)
- Vervangen van installaties (o.a. hybride opwekking)
- Plaatsen PV-panelen

Planning:

- Startdatum indexering: januari 2025
- Start voorbereiding (ontwerpfase): januari 2026
- Start bouw / renovatie / verduurzaming: mei 2027
- Oplevering en ingebruikname: november 2028

De planning is belangrijk voor het bepalen van de hoogte van de loon- en prijsstijgingen gedurende het ontwerp- en bouwproces.

Conclusies en aanbevelingen

Renoveren voor 20 jaar levert een aanzienlijke lagere investering op. De kapitaalslasten komen hier gunstiger uit omdat het investeringsbedrag substantieel lager is dan bij de andere scenario's. De opbrengsten stijgen echter vermoedelijk niet, waardoor de dekking negatiever uitpakt dan de andere scenario's. De kwalitatieve verbeteringen zijn minder groot en er wordt in dit scenario niet voldaan aan de gemeentelijke ambities om een energie- en CO_2 neutraal gebouw te krijgen. Die ambitie wordt dan met ca. 20 jaar uitgesteld.

Multicriteria analyse

Projectnaam: Scenario's Oosterwolde
Projectnummer: 1748004
Opdrachtgever: Gemeente Ooststellingwerf
Onderwerp: Sportcomplex Oosterwolde / Boekhorst
Datum: 18-4-2025

++	Score: 5
+	Score: 4
+/-	Score: 3
-	Score: 2
--	Score: 1

Criterium	Subcriteria	Scenario 1 De nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal op de bestaande locatie	Scenario 2 De nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal op een alternatieve locatie	Scenario 3 Renovatie/verduurzaming van de combinatie van zwembad en sporthal (bestaande voorzieningen op de huidige locatie)	Scenario 4 Renovatie/verduurzaming van de combinatie van zwembad en sporthal (voor maximaal 6,7 Miljoen incl. BTW)
Configuratie	Extra gewenste voorzieningen mogelijk?	Gewenste extra (zwem)baan, tribune, juryruimte etc. mogelijk maar niet makkelijk te realiseren.	Gewenste extra (zwem)baan , tribune, juryruimte etc. mogelijk.	Gewenste extra (zwem)baan niet mogelijk, tribune en juryruimte wel.	Gewenste extra (zwem)baan niet mogelijk, tribune en juryruimte wel.
	Op welke locatie 'landen' de voorzieningen?	Afhankelijk van de beschikbare vierkante meters.	Op de meest optimale plek binnen het gebouw.	Binnen de bestaande vierkante meters.	Binnen de bestaande vierkante meters.
	Welke vloeroppervlak beslaan ze?	Afhankelijk van de beschikbare vierkante meters.	Op de meest optimale plek binnen het gebouw.	Binnen de bestaande vierkante meters.	Binnen de bestaande vierkante meters.
Ruimtelijke inpassing en locatie	Bereikbaarheid en verkeerssituatie	Geen significante veranderingen, huidige situatie blijft bestaan.	Afhankelijk van de locatie.	Geen significante veranderingen, huidige situatie blijft bestaan.	Geen significante veranderingen, huidige situatie blijft bestaan.
	Omgevingskenmerken meer- en/of minderwaarde	Beperkte impact, behoud van huidige situatie.	Afhankelijk van de locatie.	Beperkte impact, behoud van huidige situatie.	Beperkte impact, behoud van huidige situatie.
	Voedingsgebied	Naar verwachting een continuering of verbetering van de aantrekkingskracht.	Afhankelijk van de locatie.	Naar verwachting een continuering of verbetering van de aantrekkingskracht.	Naar verwachting een continuering of verbetering van de aantrekkingskracht.
	Toegankelijkheid voor de school en verenigingen	School zal voor langere periode ergens anders moeten zwemmen/sporten	i.v.m. gebruik huidige voorzieningen zullen de scholen en verenigingen geen hinder ondervinden.	School zal tijdelijk ergens anders moeten zwemmen/sporten	School zal tijdelijk ergens anders moeten zwemmen/sporten
	Mogelijkheid tot synergie	Bij nieuwbouw is het mogelijk meer synergie toe te voegen onder andere door het ontwerp van het gebouw.	Bij nieuwbouw is het mogelijk meer synergie toe te voegen onder andere door het ontwerp van het gebouw.	In het bestaande gebouw moet worden onderzocht hoe de synergie kan worden verhoogd.	In het bestaande gebouw moet worden onderzocht hoe de synergie kan worden verhoogd.
Duurzaamheid	Doelstellingen CO2 (klimaatakkoord)	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat maximaal aansluit bij de CO2 ambities van de gemeente.	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat maximaal aansluit bij de CO2 ambities van de gemeente.	Uitgaande van grootschalige renovatie bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat maximaal aansluit bij de CO2 ambities van de gemeente.	Afhankelijk van de mate van renovatie, is een bijdrage de CO2 doelstellingen mogelijk
	Doelstellingen energietransitie	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat een positieve bijdrage levert aan de energietransitie.	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat een positieve bijdrage levert aan de energietransitie.	Uitgaande van een grootschalige renovatie bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat een positieve bijdrage levert aan de energietransitie.	Afhankelijk van de mate van renovatie, is een bijdrage aan de doelstellingen voor de energietransitie mogelijk.
	Doelstellingen circulariteit	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat een positieve bijdrage levert aan de circulariteit door hergebruik van bestaande elementen of inzet van circulaire materialen en toepassingen.	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat een positieve bijdrage levert aan de circulariteit door hergebruik van bestaande elementen of inzet van circulaire materialen en toepassingen.	Afhankelijk van de mate van renovatie, is een bijdrage aan circulariteit mogelijk.	Afhankelijk van de mate van renovatie, is een bijdrage aan circulariteit mogelijk.
	Doelstelllingen klimaatadaptie	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om voorzieningen op te nemen voor het voorkomen van hittestress en afvoer van hemelwater.	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om voorzieningen op te nemen voor het voorkomen van hittestress en afvoer van hemelwater.	Afhankelijk van de mate van renovatie is een bijdrage aan klimaatadaptatie mogelijk.	Afhankelijk van de mate van renovatie is een bijdrage aan klimaatadaptatie mogelijk.
Functionele waarde	Betaalbaarheid	Betaalbaarheid zal gewaarborgd blijven.	Betaalbaarheid zal gewaarborgd blijven.	Betaalbaarheid zal gewaarborgd blijven.	Betaalbaarheid zal gewaarborgd blijven.
	Belevingswaarde	Kans om belevingswaarde te verhogen door nieuwbouw.	Kans om belevingswaarde te verhogen door nieuwbouw.	Kans om belevingswaarde te verhogen door renovatie en verduurzaming.	Kans om belevingswaarde te verhogen door renovatie en verduurzaming.
	Opbrengstpotentie voor de exploitant	Opbrengstpotentie voor exploitant is gewaarborgd en staat minder onder druk in vergelijking met een verouderd gebouw.	Opbrengstpotentie voor exploitant is gewaarborgd en staat minder onder druk in vergelijking met een verouderd gebouw.	Opbrengstpotentie voor exploitant is gewaarborgd en staat minder onder druk afhankelijk van de mate van renovatie.	Opbrengstpotentie voor exploitant is gewaarborgd en staat minder onder druk afhankelijk van de mate van renovatie.
Maatschappelijke rendement	Inschatting aantal gebruikers	Het aantal gebruikers zal naar verwachting stijgen.	Afhankelijk van de locatie kan het aantal gebruikers stijgen, dalen of gelijk blijven.	Het aantal gebruikers zal naar verwachting stijgen.	Het aantal gebruikers zal naar verwachting gelijk blijven.
	Bezetting nieuwe situatie t.o.v. huidige situatie	De bezetting qua personeel zal naar verwachting gelijk blijven.	De bezetting qua personeel zal naar verwachting gelijk blijven.	De bezetting qua personeel zal naar verwachting gelijk blijven.	De bezetting qua personeel zal naar verwachting gelijk blijven.
	Verbinding met de doelgroep/omgeving	Gericht op huidige doelgroep; regionale functie plus de scholen en sport. Verbinding blijft in stand.	De verbinding met de doelgroep zal afhangen van de locatie.	Gericht op huidige doelgroep; regionale functie plus de scholen en sport. Verbinding blijft in stand.	Gericht op huidige doelgroep; regionale functie plus de scholen en sport. Verbinding blijft in stand.
	Sociale cohesie/aantrekkingskracht	Sociale cohesie/aantrekkingskracht kan vergroot worden wanneer invulling wordt gegeven aan de gewenste configuratie.	Sociale cohesie/aantrekkingskracht kan vergroot worden wanneer invulling wordt gegeven aan de gewenste configuratie.	Sociale cohesie/aantrekkingskracht kan vergroot worden wanneer invulling wordt gegeven aan de gewenste configuratie.	Sociale cohesie/aantrekkingskracht kan vergroot worden wanneer invulling wordt gegeven aan de gewenste configuratie.
	Draagvlak	Draagvlak is aanwezig.	Draagvlak afhankelijk van de locatie.	Draagvlak is aanwezig.	Draagvlak is aanwezig.
Bestuurlijk/politiek	Concurrentiepositie	Er zal weinig wijzigen in de concurrentiepositie.	De concurrentiepositie kan veranderen. Dit ligt aan de gekozen locatie.	Er zal weinig wijzigen in de concurrentiepositie.	Er zal weinig wijzigen in de concurrentiepositie.
	Politieke haalbaarheid	Afhankelijk van de investeringen.	Afhankelijk van de investeringen.	Afhankelijk van de investeringen.	Afhankelijk van de investeringen.
	Toekomstbestendigheid	Voor nieuwbouw geldt dat het makkelijk is om een nieuwe exploitanten te vinden.	Voor nieuwbouw geldt dat het makkelijk is om een nieuwe exploitanten te vinden.	Voor huidige functies is het mogelijk om nieuwe exploitanten te vinden, afhankelijk van renovatie.	Voor huidige functies is het mogelijk om nieuwe exploitanten te vinden, afhankelijk van renovatie.
Juridisch	Eigendomsverhoudingen	Geen verandering in eigendomssituatie.	Geen verandering in eigendomssituatie.	Geen verandering in eigendomssituatie.	Geen verandering in eigendomssituatie.
	Complexiteit	Lage juridische complexiteit.	Mogelijk hogere juridische complexiteit bij nieuwe functie en planvorming.	Lage juridische complexiteit.	Lage juridische complexiteit.
	Omgevingsplanwijziging	Vermoedelijk geen omgevingsplanwijziging nodig, tenzij aanzienlijke wijzigingen worden doorgevoerd.	Waarschijnlijk omgevingsplanwijziging nodig, afhankelijk van de locatie.	Vermoedelijk geen omgevingsplanwijziging nodig.	Vermoedelijk geen omgevingsplanwijziging nodig.
Planning en overige omstandigheden	Planning	Lange doorlooptijd door nieuwbouw.	Lange doorlooptijd door nieuwbouw.	Kortere doorlooptijd door renovatie.	Kortere doorlooptijd door renovatie.
	Milieu-impact	Nader onderzoek zal uit moeten wijzen wat de impact is. Uitgaande van een nieuwbouw of grootschalige renovatie kan de impact significant zijn.	Nader onderzoek zal uit moeten wijzen wat de impact is. Uitgaande van een nieuwbouw of grootschalige renovatie kan de impact significant zijn.	Nader onderzoek zal uit moeten wijzen wat de impact is. Naar verwachting zal de impact gering zijn.	Nader onderzoek zal uit moeten wijzen wat de impact is. Naar verwachting zal de impact gering zijn.
	Risico's en bezwaren	Bezwaren/protest denkbaar vanuit omwonenden.	Bezwaren/protest denkbaar vanuit omwonenden.	Bezwaren/protest vermoedelijk gering.	Bezwaren/protest vermoedelijk gering.
Technisch	Toekomstig onderhoud	Nieuw complex, exploitatiekosten zullen lager zijn.	Nieuw complex, exploitatiekosten zullen lager zijn.	Afhankelijk van de mate van renovatie zal blijken of de totale exploitatiekosten toe- of afnemen.	Afhankelijk van de mate van renovatie zal blijken of de totale exploitatiekosten toe- of afnemen.
	Beoordeling kwalitatief:	123	117	113	107
Financiën	Noodzakelijke investering (indicatief)	€ 20.019.000	€ 19.592.000	€ 16.605.000	€ 6.700.000
	Jaarlijkse kapitaallast (indicatief)	€ 900.825	€ 685.700	€ 747.000	€ 469.000
	Exploitatielasten totaal (indicatief)	€ 1.959.714	€ 1.744.589	€ 1.873.140	€ 1.600.781
	Dekkingen (indicatief)	€ 1.107.341	€ 1.107.341	€ 1.076.196	€ 1.013.905
	Subsidiebijdrage gemeente voor sluitende business case	€ 852.373	€ 637.248	€ 796.944	€ 586.876
	Beoordeling financieel	8	17	13	22
	Beoordeling totaal	**131**	**134**	**126**	**129**

MOTIE VREEMD AAN DE ORDE VAN DE DAG

#088

De raad van de gemeente Ooststellingwerf in vergadering bijeen d.d. 26 november 2024

Agendapunt: 15. Motie vreemd aan de orde van de dag

Onderwerp motie: Specifieke uitleg amendement 068 Samen in 1x goed doen

Ondergetekenden, leden van de raad van de gemeente Ooststellingwerf,

Constaterende dat;

- De gemeenteraad van Ooststellingwerf in haar vergadering van 24 september bij agendapunt 9 een besluit heeft genomen over het voorkeursscenario accommodaties en huisvestingsplan onderwijs (zie ook toelichting bij motie);
- De raadscommissie Samenleving in aanloop destijds lang heeft gesproken over dit onderwerp, waarbij haar advies is vertaald in het door de gemeenteraad aangenomen amendement 068 'Samen in 1x goed doen';
- Bij beslispunt 7 o.a. is opgenomen dat het college verzocht wordt een MFA in Oosterwolde te onderzoeken, waarbij de functies van dorpshuis/bruisplek, sporthal en zwembad worden gecombineerd;
- Motie M-083 door de gemeenteraad is vastgesteld, met het verzoek om de inspraak van de jongerenraad mee te nemen in het onderzoek naar de invulling van de Bruisplek, en daarbij de Arcade uit te werken.

Overwegende, dat;

- Het verzoek tot onderzoek bij beslispunt 7 betreffende de MFA in deze combinatie ingewikkeld is en meer tijd zal vragen;
- Dat het college de verwachting uit spreekt dat dit onderzoek pas in juni 2025 voor de gemeenteraad beschikbaar en bespreekbaar zal zijn;
- De huidige gebruikers van De Miente dan langere tijd met onduidelijkheid en onzekerheid blijven zitten over wat er met de accommodatie gaat gebeuren;
- De te onderzoeken combinatie van functies in een MFA, zoals opgenomen in het oorspronkelijke geamendeerde raadsbesluit, onvoldoende draagvlak heeft bij in ieder geval 1 van de deelnemende partijen;

Verzoeken het college;

- Het besluit bij beslispunt 7 als volgt uit te leggen:
  De Miente met dorpshuisfunctie, bruisplek en Arcade apart van de MFA te Oosterwolde te onderzoeken.
- Het resterende deel van het besluit bij beslispunt 7 blijft ongewijzigd.

---

en gaan over tot de orde van de dag.

Ondertekening en naam:

Ignas Minnema, D66 Ooststellingwerf

Rik Berends, GroenLinks Ooststellingwerf

Henk Dongstra, OoststellingwerfsBelang

Ben Oostra, VPO

De motie is overgenomen / aangenomen / verworpen in de vergadering van 26 november 2024.

Mevr. A. Hensen, griffier

Bijlage 1:
Toelichting bij motie vreemd – specifieke uitleg amendement 068 Samen in 1x goed doen

					Voorkeursscenario	Voorkeurscenario (inv gesplitst naar bouw en installatie)									Kapitaallasten						
Aard accommodaties	**Naam**	**Plaats**	**Bouwjaar**	**1/3 regel**	**Investering**	**Investering bouw**	**Investering installatie**	**Afschrijving bouw**	**Afschrijving installatie**	**Kapitaallast totaal**	Planning	Jaarschijf	realisatie-jaar	start afschrijving	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Sport	Kantine, was- en kleedruimten	Appelscha	1960/2000	35%	267.298	267.298	0	20	0	18.711	2026	1	2026	2027	0	0	18.711	0	0	0	0
Sport	Tennis accommodatie	Appelscha	1979	35%	122.483	122.483	0	20	0	8.574	2026	1	2026	2027	0	0	8.574	0	0	0	0
Zwembad	Bosbad Appelscha (zwemoppervlakte)	Appelscha	1975	100%	0	0	0	0	0	0	2027	1	2029	2030	0	0	0	0	0	0	0
Dorpshuis	Dorpshuis Appelscha (nieuw)	Appelscha	nieuw							25.000	2026	1	2026	2026	0	25.000	0	0	0		0
Zwembad	Bosbad Appelscha (gebouwen)	Appelscha	1975	100%	0	0	0	0	0	184.940	2027	1	2027	2027	0	0	184.940	0	0	0	0
Sporthal	Sporthal de Steegdenhal	Appelscha	1978	100%	4.361.240	3.711.415	649.825	40	20	179.099	2027	1	2028	2029	0	0	0	0	179.099	0	0
Onderwijs	Cbs de Mandebrink	Appelscha	1976	100%	3.199.348	2.687.453	511.896	40	20	145.565	2027	1	2029	2030	0	0	0	0	0	145.565	0
Onderwijs	Obs de Riemsloot	Appelscha	1988	100%	5.092.430	4.277.641	814.789	40	20	231.697	2028	1	2030	2031	0	0	0	0	0	0	231.697
Gym/sport	Gymlokaal Appelscha	Appelscha	1969	100%								niet			0	0	0	0	0	0	0
Onderwijs	Bs de Twirrewyn	Donkerbroek	2020	100%								niet	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sport	Kantine, was- en kleedruimten	Donkerbroek	1990	35%	222.748	222.748	0	20	0	15.592	2026	1	2026	2027	0	0	15.592	0	0	0	0
Dorpshuis	Dorpshuis Oan é Feart	Donkerbroek	1965/2000	0%	0	0	0	0	0	0	0	niet	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gym/sport/dorpshuis	Dorpssintrum	Donkerbroek	nieuw	0%	0	0	0	0	0	0	0	besluit	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gym/sport	Gymlokaal Donkerbroek	Donkerbroek	1964 / 2006	0%	0	0	0	0	0	0	0	niet	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sport	Kleed- en bergruimte (nieuw)	Elsloo	nieuw	100%	161.120	112.784	48.336	40	20	4.959	2031	2	2033	2034	0	0	0	0	0	0	0
Dorpshuis	Dorpshuis 't Anker	Elsloo	1972/2006	35%	335.845	335.845	0	20	0	23.509	2026	1	2026	2027	0	0	23.509	0	0	0	0
Gym/sport	Gymlokaal Elsloo	Elsloo	1967	100%	769.794	538.856	230.938	40	20	33.486	2031	2	2033	2034	0	0	0	0	0	0	0
Sport	Kleed- en bergruimte	Elsloo	1972	35%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Onderwijs	Obs Mst K.J. Dijkstra	Elsloo	1964	100%	2.090.528	1.463.370	627.159	40	20	64.338	2031	2	2033	2034	0	0	0	0	0	0	0
Dorpshuis	Dorpshuis 't Anker (nieuw, kantine en bestuurskamer)	Elsloo	nieuw	35%	112.784	112.784	0	20	0	7.895	2026	1	2026	2027	0	0	7.895	0	0	0	0
Cultuur	Nobilis	Fochteloo	1994/2003	35%	177.948	177.948	0	20	0	12.456	2026	1	2026	2027	0	0	12.456	0	0	0	0
Dorpshuis	Dorpshuis Et Legien	Fochteloo	1994	35%	275.694	275.694	0	20	0	19.299	2026	1	2026	2027	0	0	19.299	0	0	0	0
Gym/sport/dorpshuis	Dorpshuis de Mande	Haule	1962/2015	100%	1.682.806	1.177.964	504.842	40	20	88.347	2030	1	2032	2033	0	0	0	0	0	0	0
Onderwijs	Obs de Trede	Haule	1929	100%	1.764.261	1.234.983	529.278	40	20	54.297	2030	1	2032	2033	0	0	0	0	0	0	0
Dorpshuis	Dorpshuis de Enter	Haulerwijk	1950/2010	35%	327.073	327.073	0	20	0	22.895	2026	1	2026	2027	0	0	22.895	0	0	0	0
Sport	Sportpark De Hichte	Haulerwijk	2023	35%	38.516	38.516	0	20	0	2.696	2026	1	2026	2027	0	0	2.696	0	0	0	0
Zwembad	Buitenbad Haulewelle (gebouwen)	Haulerwijk	1972/2018	35%	47.482	47.482	0	20	0	3.324	2025	0	2025	2026	0	3.324	0	0	0	0	0
Zwembad	Buitenbad Haulewelle (zwemoppervlakte)	Haulerwijk	1972/2018	35%	29.825	29.825	0	20	0	2.088	2025	0	2025	2026	0	2.088	0	0	0	0	0
Sport	Tennis accommodatie	Haulerwijk	1972	35%	83.911	83.911	0	20	0	5.874	2026	1	2026	2027	0	0	5.874	0	0	0	0
Sporthal	Sporthal de Bongerd (nieuw verbinding)	Haulerwijk	nieuw	35%	140.980	140.980	0	20	0	2.618	2026	1	2028	2029	0	0	0	0	2.618	0	0
Sporthal	Sporthal de Bongerd (bestaand)	Haulerwijk	1992	100%	2.438.950	2.438.950	0	20	0	151.226	2030	2	2031	2032	0	0	0	0	0	0	0
Onderwijs	MFA de Samensprong	Haulerwijk	2006	100%	1.703.841	1.703.841	0	20	0	104.201	2046	5	2048	2049	0	0	0	0	0	0	0
Dorpshuis	Dorpshuis Oons Dorpshuus	Langedijke	1980/2004	35%	159.150	159.150	0	20	0	11.141	2026	1	2026	2027	0	0	11.141	0	0	0	0
Sport	Jeugdhonk (vml was- en kleedruimte)	Langedijke	1955/2020	35%	57.018	57.018	0	20	0	3.991	2026	1	2026	2027	0	0	3.991	0	0	0	0
Onderwijs	Obs de Stelling	Makkinga	2002	100%	750.214	750.214	0	20	0	45.881	2040	4	2042	2043	0	0	0	0	0	0	0
Cultuur	Molen	Makkinga	1900	100%	682.761	682.761	0	20	0	47.793	2030	2	2032	2033	0	0	0	0	0	0	0
Cultuur	Museum Oold Ark	Makkinga	1970	100%	1.067.252	1.067.252	0	20	0	72.548	2030	2	2032	2033	0	0	0	0	0	0	0
Gym/sport/dorpshuis	Dorpshuis GrieteNijHûs	Makkinga	1959/2018	35%	467.113	467.113	0	20	0	32.698	2026	1	2026	2027	0	0	32.698	0	0	0	0
Dorpshuis	Dorpskantine Nijeberkoop (nieuw)	Nijerberkoop	nieuw	100%	268.533	187.973	80.560	40	20	14.098	2028	1	2029	2030	0	0	0	0	0	14.098	0
Sport	Tennis Accommodatie	Oldeberkoop	1994	35%	55.828	55.828	0	20	0	3.908	2026	1	2026	2027	0	0	3.908	0	0	0	0
Sport	Voormalig clubgebouw korfbal/voetbal	Oldeberkoop	1980	35%	266.734	266.734	0	20	0	18.671	2026	1	2026	2027	0	0	18.671	0	0	0	0
Sporthal	MFA de MeJander (incl. brandweerkazerne)	Oldeberkoop	2016	35%	544.323	544.323	0	20	0	38.103	2026	1	2026	2027	0	0	38.103	0	0	0	0
Onderwijs	Obs de Tjongeling	Oldeberkoop	1991	100%	1.881.073	1.881.073	0	20	0	110.013	2031	2	2032	2033	0	0	0	0	0	0	0
Onderwijs	MFA de Kampus	Oosterwolde	2006	0%								ondzk			0	0	0	0	0	0	0
Onderwijs	Cbs de Akker	Oosterwolde	1935	100%	3.931.321	2.751.925	1.179.396	40	20	120.990	2029	1	2031	2032	0	0	0	0	0	0	0
Onderwijs	Sbo Kampingerhof	Oosterwolde	1960	100%	528.400	528.400	0	20	0	32.315	2026	1	2027	2028	0	0	0	32.315	0	0	0
Onderwijs	MFS Oosterwolde Zuid	Oosterwolde	2007	100%	1.557.625	1.557.625	0	20	0	95.259	2047	5	2049	2050	0	0	0	0	0	0	0
Zwembad/sporthal	Sportcomplex Boekhorst	Oosterwolde	nieuw	100%	18.681.415	15.864.813	2.816.602	40	20	768.295	2026	1	2028	2029	0	0	0	0	768.295	0	0
Overig	MFA de Kompaan	Oosterwolde	1970/2004	100%								niet			0	0	0	0	0	0	0
Gym/sport	Gymlokaal Weemeweg	Oosterwolde	1976	100%	1.020.067	1.020.067	0	20	0	55.012	2026	1	2027	2028	0	0	0	55.012	0	0	0
Onderwijs	MFA/I.K.C. Wolderwijs	Oosterwolde	1950/2015	100%	712.955	712.955	0	20	0	43.602	2028	1	2029	2030	0	0	0	0	0	43.602	0
Sport	Was- en kleedruimten SV Oosterwolde	Oosterwolde	1980/2023	35%	43.873	43.873	0	20	0	3.071	2026	1	2026	2027	0	0	3.071	0	0	0	0
Sport	Tennispark	Oosterwolde	1960	35%	77.821	77.821	0	20	0	5.447	2026	1	2026	2027	0	0	5.447	0	0	0	0
Sport	Clubgebouw voormalig vv Griffioen	Oosterwolde	1965	35%								niet			0	0	0	0	0	0	0
Onderwijs	Obs Buttinga	Oosterwolde	1961	100%	3.250.591	2.275.413	975.177	40	20	100.040	2028	1	2031	2032	0	0	0	0	0	0	0
Overig	Activiteitencentrum de Miente (nieuwbouw) *	Oosterwolde	nieuw	100%	3.768.050	2.385.064	1.382.986	40	20	212.141	2026	1	2028	2029	0	0	0	0	212.141	0	0
Sport	Kantine SV Oosterwolde	Oosterwolde	1995	35%	248.124	248.124	0	20	0	17.369	2026	1	2026	2027	0	0	17.369	0	0	0	0
Gemeentehuis	Gemeentehuis	Oosterwolde	2004	100%	2.219.961	2.219.961	0	20	0	44.399	2025	0	2027	2028	0	0	0	44.399	0	0	0
Dorpshuis	Dorpshuis de Wijken	Ravenswoud	1978/2000	35%	362.161	362.161	0	20	0	25.351	2026	1	2026	2027	0	0	25.351	0	0	0	0
Onderwijs	MFA Waskemeer (Liudger)	Waskemeer	2004	100%	2.610.140	2.610.140	0	20	0	159.628	2044	5	2046	2047	0	0	0	0	0	0	0
Onderwijs	MFS de Boekebeam	Waskemeer	2007	100%	925.029	925.029	0	20	0	56.572	2047	5	2049	2050	0	0	0	0	0	0	0
Dorpshuis	MFA Waskemeer (dorpshuis en was- en kleedruimten voetbal)	Waskemeer	1984	35%	376.573	376.573	0	20	0	26.360	2026	1	2026	2027	0	0	26.360	0	0	0	0
Gym/sport	MFA Waskemeer (gymzaal en was- en kleedruimten)	Waskemeer	2004	100%	403.694	403.694	0	20	0	24.689	2044	5	2046	2047	0	0	0	0	0	0	0
					72.364.703					3.602.071					0	30.411	508.551	131.726	1.162.154	203.265	231.697
	* bij het investeringsbedrag installaties zit het bedrag														**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
	voor de inrichting (€ 480.254) vermeld.														0	30.411	508.551	131.726	1.162.154	203.265	231.697
																	30.411	538.963	670.689	1.832.842	2.036.107
															0	30.411	538.963	670.689	1.832.842	2.036.107	2.267.804

Naam	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Kantine, was- en kleedruimten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tennis accommodatie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bosbad Appelscha (zwemoppervlakte)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dorpshuis Appelscha (nieuw)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bosbad Appelscha (gebouwen)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sporthal de Steegdenhal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cbs de Mandebrink	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obs de Riemsloot	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gymlokaal Appelscha	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bs de Twirrewyn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kantine, was- en kleedruimten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dorpshuis Oan é Feart	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dorpssintrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gymlokaal Donkerbroek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kleed- en bergruimte (nieuw)	0	0	4.959	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dorpshuis 't Anker	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gymlokaal Elsloo	0	0	33.486	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kleed- en bergruimte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obs Mst K.J. Dijkstra	0	0	64.338	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dorpshuis 't Anker (nieuw, kantine en bestuurskamer)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nobilis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dorpshuis Et Legien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dorpshuis de Mande	0	88.347	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obs de Trede	0	54.297	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dorpshuis de Enter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sportpark De Hichte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Buitenbad Haulewelle (gebouwen)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Buitenbad Haulewelle (zwemoppervlakte)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tennis accommodatie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sporthal de Bongerd (nieuw verbinding)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sporthal de Bongerd (bestaand)	151.226	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MFA de Samensprong	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	104.201	0
Dorpshuis Oons Dorpshuus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jeugdhonk (vml was- en kleedruimte)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obs de Stelling	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45.881	0	0	0	0	0	0	0
Molen	0	47.793	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Museum Oold Ark	0	72.548	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dorpshuis GrieteNijHûs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dorpskantine Nijeberkoop (nieuw)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tennis Accommodatie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Voormalig clubgebouw korfbal/voetbal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MFA de MeJander (incl. brandweerkazerne)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obs de Tjongeling	0	110.013	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MFA de Kampus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cbs de Akker	120.990	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sbo Kampingerhof	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MFS Oosterwolde Zuid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	95.259
Sportcomplex Boekhorst	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MFA de Kompaan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gymlokaal Weemeweg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MFA/I.K.C. Wolderwijs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Was- en kleedruimten SV Oosterwolde	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tennispark	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Clubgebouw voormalig vv Griffioen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obs Buttinga	100.040	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activiteitencentrum de Miente (nieuwbouw) *	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kantine SV Oosterwolde	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gemeentehuis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dorpshuis de Wijken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MFA Waskemeer (Liudger)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	159.628	0	0	0
MFS de Boekebeam	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56.572
MFA Waskemeer (dorpshuis en was- en kleedruimten voetbal)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MFA Waskemeer (gymzaal en was- en kleedruimten)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24.689	0	0	0
	372.257	372.998	102.783	0	0	0	0	0	0	0	0	45.881	0	0	0	184.316	0	104.201	151.831
* bij het investeringsbedrag installaties zit het bedrag	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	**2046**	**2047**	**2048**	**2049**	**2050**
voor de inrichting (€ 480.254) vermeld.	372.257	372.998	102.783	0	0	0	0	0	0	0	0	45.881	0	0	0	184.316	0	104.201	151.831
	2.267.804	2.640.061	3.013.059	3.115.842	3.115.842	3.115.842	3.115.842	3.115.842	3.115.842	3.115.842	3.115.842	3.115.842	3.161.723	3.161.723	3.161.723	3.161.723	3.346.039	3.346.039	3.450.240
	2.640.061	3.013.059	3.115.842	3.115.842	3.115.842	3.115.842	3.115.842	3.115.842	3.115.842	3.115.842	3.115.842	3.161.723	3.161.723	3.161.723	3.161.723	3.346.039	3.346.039	3.450.240	3.602.071

Bijlage 12 - Gehanteerde financiële uitgangspunten

- BVO (m2) op basis van de huidige situatie, behalve bij nieuwbouw scholen (daar waar nu overcapaciteit is, bouwen we kleiner).
- Berekening nieuwbouw op basis van kengetallen bouwkosten verhoogd met 40 % algemene kosten. Kengetallen obv ervaringscijfers Ryse en BouwkostenKompas prijspeil 1 april 2024 en aangepast naar prijspeil 2025 door indexering met 5,68%. Opslag algemene kosten is voor o.a. externe bouwbegeleiding, architect, constructeur en overige externe adviseurs.
- Rekenrente: 2 %
- Afschrijving renovatie: 20 jaar, afschrijving nieuwbouw: 40 jaar.
- Componentenmethode is van toepassing bij nieuwbouw. Investering gesplitst naar bouwkosten en installaties. Afschrijving bouwkosten 40 jaar en afschrijving installaties 20 jaar (is aanpassing van onze termijn, was 15 jaar).
- Berekening kapitaallasten op basis van annuïteit bij onderwijsgebouwen en lineair bij overige accommodaties.
- Restwaarde bij renovatie gekoppeld aan de huidige WOZ waarde. Restwaarde bij nieuwbouw gebaseerd op 60 % van de investering.
- Kosten renovatie ingeschat obv % nieuwbouw. Hierbij gekeken naar bouwjaar en energielabel (indien beschikbaar).
- Investeringsbedragen onderwijsaccommodaties, sportaccommodaties* (kantines en kleedruimtes) en dorpshuizen inclusief btw.
- Investeringbedragen Miente, Bosbad, sportcomplex Boekhorst en maatschappelijke voorzieningen Appelscha gebaseerd op de uitgevoerde onderzoeken HEVO. De investeringsbedragen uit de onderzoeken zijn wel gecorrigeerd met de door HEVO gebruikte indexering. Dit om ‘appels’ met ‘appels’ te vergelijken.
- Investeringsbedragen Miente, molen/museum Makkinga en gemeentehuis exclusief btw.
- Geen rekening gehouden met eventuele exploitatie voordelen door lagere energie of onderhoudskosten
- Geen rekening gehouden met eventuele opbrengsten van locaties van vrijkomende gebouwen/locaties
- Geen rekening gehouden met financiële gevolgen van nieuwe onderhoudsplannen.
- Financiële kengetallen

De netto schuldquote weerspiegelt het niveau van de schuldenlast van de gemeente ten opzichte van de eigen middelen en geeft een indicatie van de druk van de rentelasten en de afschrijvingen op de exploitatie. En de solvabiliteitsratio geeft inzicht in de mate waarin de gemeente in staat is aan haar verplichtingen te voldoen. Als er sprake is van een hoge schuld en veel eigen vermogen hoeft een hoge schuld geen probleem te zijn voor de financiële positie.

De gevolgen van de investeringen accommodatiebeleid (voor de eerste tien jaar) voor de netto schuldquote en het solvabiliteitsratio zijn in onderstaande overzichten duidelijk gemaakt. Daaruit blijkt dat de kengetallen binnen de normen blijven.

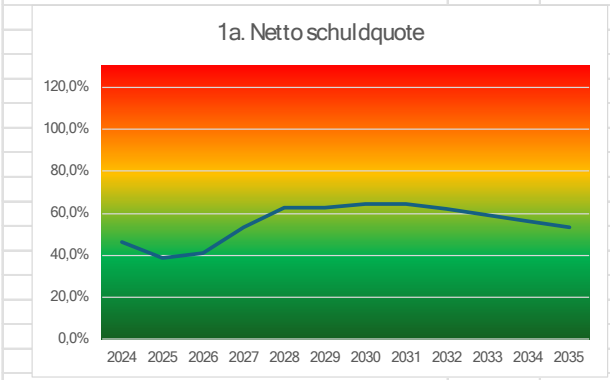
Kengetallen	Realisatie					Begroting						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1a. Netto schuldquote	46,3%	38,6%	41,2%	53,4%	62,7%	62,6%	64,2%	64,7%	62,4%	59,3%	56,3%	53,5%
2. Solvabiliteitsratio	38,8%	34,2%	33,1%	29,9%	27,2%	27,5%	26,6%	26,0%	26,1%	26,3%	26,5%	26,7%

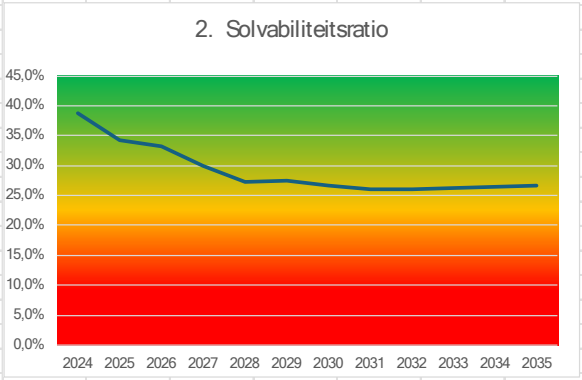
Bedragen x € 1000

1. Netto schuldquote	Realisatie					Begroting						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
A. Vaste schulden	41.294	35.220	39.635	55.054	68.283	71.043	76.111	79.977	80.188	79.188	78.188	77.188
B. Netto vlottende schuld	4.218	4.218	4.218	4.218	4.218	4.218	4.218	4.218	4.218	4.218	4.218	4.218
C. Overlopende passiva	11.182	11.182	11.182	11.182	11.182	11.182	11.182	11.182	11.182	11.182	11.182	11.182
Totale bruto schuld	**56.694**	**50.620**	**55.035**	**70.454**	**83.683**	**86.443**	**91.511**	**95.377**	**95.588**	**94.588**	**93.588**	**92.588**
D1. Financiële activa (uitzettingen > 1 jaar)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D2. Financiële activa (verstrekte leningen)	6.412	6.412	6.412	6.412	6.412	6.412	6.412	6.412	6.412	6.412	6.412	6.412
E. Uitzettingen < 1 jaar	5.322	5.322	5.322	5.322	5.322	5.322	5.322	5.322	5.322	5.322	5.322	5.322
F. Liquide middelen	464	464	464	464	464	464	464	464	464	464	464	464
G. Overlopende activa	4.894	4.894	4.894	4.894	4.894	4.894	4.894	4.894	4.894	4.894	4.894	4.894
Totale netto schuld	**46.014**	**39.940**	**44.355**	**59.774**	**73.003**	**75.763**	**80.831**	**84.697**	**84.908**	**83.908**	**82.908**	**81.908**
H. Totale saldo van baten (excl. mut. res.)	99.474	103.453	107.591	111.895	116.371	121.025	125.866	130.901	136.137	141.583	147.246	153.136
Netto schuldquote	**46,3%**	**38,6%**	**41,2%**	**53,4%**	**62,7%**	**62,6%**	**64,2%**	**64,7%**	**62,4%**	**59,3%**	**56,3%**	**53,5%**

2. Solvabiliteitsratio	Realisatie						Begroting					
	2024	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
A. Eigen vermogen	42.639	32.632	33.582	35.493	36.047	37.684	37.845	38.090	38.308	38.391	38.340	38.298
B. Totaal passiva	110.000	95.519	101.384	118.713	132.498	136.895	142.123	146.234	146.663	145.746	144.695	143.653
Solvabiliteit	**38,8%**	**34,2%**	**33,1%**	**29,9%**	**27,2%**	**27,5%**	**26,6%**	**26,0%**	**26,1%**	**26,3%**	**26,5%**	**26,7%**

Signaleringswaarden kengetallen	Categorie A Minst risicovol	Categorie B Neutraal	Categorie C Meest risicovol
1a. Netto schuldquote	< 90%	90 - 130%	> 130%
2. Solvabiliteitsratio	> 50%	20 - 50%	< 20%





* Voor de sportaccommodaties in eigendom van de gemeente kan op basis van de huidige wetgeving een deel van de btw worden gecompenseerd. Deze wetgeving loopt echter tot en met 2025. Voorzichtigheidshalve is ervoor gekozen om bij deze accommodaties de investeringen inclusief btw te verwerken.

Mededeling aan de raad

Van	:	Burgemeester en wethouders
Datum B&W	:	4 maart 2025
Onderwerp	:	Quick scan Bosbad Appelscha
Portefeuillehouder	:	wethouders Esther Verhagen en Jelke Nijboer
Domein	:	Samenleving

Kennis te nemen van

De quick scan van vier scenario's voor het Bosbad Appelscha.
Het besluit van het college om op basis hiervan twee scenario's uitgebreider te laten onderzoeken op haalbaarheid.

Inleiding

In het kader van het op te stellen accommodatiebeleid stelde de raad in oktober 2025 de notitie voorkeursscenario accommodatiebeleid geamendeerd vast. Onderdeel van het raadsbesluit was het laten uitvoeren van een quick scan voor het Bosbad Appelscha. Het Bosbad is gedateerd en vraagt om vernieuwing. De raad vroeg het college om vier scenario's te onderzoeken, namelijk:

- Scenario 1 Creëren overdekt zwemparadijs/wellness dat kan bijdragen aan een verlenging van het toeristische seizoen.
- Scenario 2 Voortzetten van het Bosbad op vergelijkbare wijze als in Haulerwijk (vrijwilligers).
- Scenario 3 Transformatie van het Bosbad tot een natuurbad.
- Scenario 4 Voortzetten van het Bosbad met een maximale jaarlijkse financiële bijdrage van de gemeente van in totaal € 175.000,-- om het bad te exploiteren, verduurzamen, vernieuwen of te transformeren tot een natuurbad.

De quick scan is opgesteld door een gespecialiseerd extern bureau en treft u bijgevoegd aan. Het bureau hield interviews met diverse belanghebbenden/betrokkenen. Samen met hun eigen expertise en ervaring leidde dit tot een multicriteria analyse (MCA) voor elk van de vier scenario's.

Kernboodschap

- Het bureau adviseert op basis van de quick scan om de scenario's 1 tot en met 3 niet verder uit te werken omdat zij deze niet realistisch achten.
    - Scenario 1 (zwemparadijs) komt weliswaar als 'tweede' uit de MCA, maar vraagt om een zeer grote investering. Bovendien heeft dit scenario niet of nauwelijks draagvlak bij de geïnterviewden. Daarnaast is het zo dat in de directe omgeving diverse overdekte zwemvoorzieningen zijn, wat voor onwenselijke concurrentie kan zorgen.
    - Scenario 2 voortzetten van het Bosbad met vrijwilligers stuit voornamelijk op geen draagvlak en organisatorische problemen (vrijwilligers) en acht het bureau daardoor niet realistisch.
    - Scenario 3 (natuurbad) heeft ook weinig draagvlak bij de geïnterviewde belanghebbenden en zal concurrentie ondervinden van het Canadameer dat gratis te bezoeken is.
- Het bureau adviseert om scenario 4 nader te onderzoeken. Omdat het onzeker is of het genoemde bedrag van € 175.000 voldoende is voor een haalbare businesscase, adviseren zij om twee varianten te onderzoeken, namelijk:
    - Scenario 4A: een jaarlijkse financiële bijdrage van de gemeente van € 175.000,- voor verduurzaming, exploitatie en onderhoud, waarbij er onderzocht wordt wat de (on)mogelijkheden zijn met inzet van een actief meewerkend bestuur, in combinatie met vrijwilligers en extra incidentele bijdragen uit fondsen en/of structurele financiële bijdragen van derden.

- Scenario 4B: wanneer scenario 4A niet (helemaal) haalbaar blijkt, wordt onderzocht wat de minimale extra jaarlijkse financiële bijdrage (boven op het jaarlijkse bedrag van € 175.000,-) van de gemeente zou moeten/kunnen zijn om het Bosbad te verduurzamen, exploiteren, onderhouden in combinatie met vrijwilligers en extra incidentele bijdragen uit fondsen en/of structurele financiële bijdragen van derden.

Het college neemt dit advies over omdat ze zich kan vinden in de opgestelde quick scan en de conclusies hieruit (scenario 4 in twee varianten onderzoeken). Verder spelen de volgende argumenten een rol:

- Op deze manier nemen we ook de visie mee die de Stichting Bosbad Appelscha recent zelf opstelde en aan het college en de raad stuurde.
- Deze opzet sluit aan bij de wens van de raad om belanghebbenden te vragen '…met ideeën te komen rond de financiering (= hun bijdragen in de stichtingskosten en de kosten van de instandhouding) en een inschatting van wat er dan nodig is van de gemeente'.

Vervolg

Het college geeft het externe bureau opdracht om het vervolgonderzoek (verdieping) te richten op scenario 4, in twee varianten.

Het onderzoek wordt in april opgeleverd.

De resultaten van het onderzoek verwerkten we in het raadsvoorstel over het accommodatiebeleid, zodat de raad een integrale afweging kan maken over het verduurzamen en toekomstbestendig maken van gebouwen zoals zwembaden, sporthallen, dorpshuizen en scholen, waaronder het Bosbad te Appelscha.

Bijlagen

Bijlage 1: Quick Scan Bosbad.
Bijlage 2: Visie Bosbad SBA februari 2025.

SCHRIFTELIJKE VRAGEN AAN HET COLLEGE

ChristenUnie
Oostelingwerf

S-045

Datum: 9 juni 2025

Uiterste beantwoordingsdatum: mondelinge beantwoording tijdens raadscommissie Samenleving van 11 juni

Aan het college van B&W

Steller vragen: W. Schaaij

Onderwerp: uitgangspunten Bosbad Appelscha

Toelichting:
Het college heeft in de mededeling aan de raad van 5 juni de raad verzocht om nog geen besluit te nemen over Bosbad Appelscha en het college de opdracht te geven drie scenario's uit te werken waarbij de gewijzigde omstandigheden worden meegenomen.

Vraag:

- Heeft het college al een idee wat de uitgangspunten zijn bij de gewijzigde omstandigheden voor het Bosbad die zij willen uitwerken?

Ondertekening,

Willem Schaaij, ChristenUnie

Memo

Datum : 10 juni 2025

Onderwerp : Schriftelijke vragen CU – S-045 Uitgangspunten Bosbad Appelscha

Inleiding:
CU heeft op 9 juni 2025 schriftelijke vragen aan het college ingediend (# S-045) met als onderwerp: “Uitgangspunten Bosbad Appelscha” met het verzoek deze vragen mondeling te beantwoorden tijdens de raadscommissie Samenleving van 11 juni 2025.

Vragen:
Het gaat concreet om de volgende vraag:
“Heeft het college al een idee wat de uitgangspunten zijn bij de gewijzigde omstandigheden voor het Bosbad die zij willen uitwerken?”

Beantwoording:
De drie uit te werken varianten zijn:

1. Overnemen van het zwembad in eigen beheer, wijkt niet zoveel af van huidige financiering. Kan alleen als Stichting Bosbad Appelscha het Bosbad overdraagt.
2. Het eenmalig bekostigen van de renovatie inclusief verduurzaming zodat het Bosbad up to date is en daarna blijven subsidiëren o.b.v. het huidige budget exclusief planmatig onderhoud.
3. Subsidie stopzetten waardoor voortbestaan stopt.

Raadsvoorstel

Commissievergadering	**:**	Samenleving
Onderwerp	:	Accommodatiebeleid & huisvestingsplan onderwijs
Portefeuillehouder/Teamleider	:	Esther Verhagen en Jelke Nijboer/Lea Limonard
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085175663

Datum collegevergadering
13 mei 2025

Voorgesteld besluit
Het accommodatiebeleid 2025-2050 vast te stellen, waarvan het integraal huisvestingsplan (IHP) onderwijs onderdeel is. Dit houdt in:

1. Wat betreft **Bosbad in Appelscha**
   a. vanaf 2027 jaarlijks een subsidie van in totaal € 185.000 beschikbaar te stellen om het bad te exploiteren en te verduurzamen.
   b. het aan Stichting Bosbad Appelscha over te laten om het jaarlijks extra benodigde bedrag van € 50.000 te genereren.
   c. toe te zeggen dit besluit te heroverwegen als het aantoonbaar niet lukt om de extra benodigde middelen (volledig) te genereren.

2. Wat betreft de **maatschappelijke voorzieningen in Appelscha**
   a. de sporthal in Appelscha te behouden en te verduurzamen.
   b. OBS Riemsloot nieuw te bouwen op de locatie van CBS de Mandebrink.
   c. CBS de Mandebrink nieuw te bouwen op een nieuwe locatie (loopafstand sporthal).
   d. OBS Riemsloot, het bijbehorende gymlokaal en CBS de Mandebrink te slopen (locatie valt vrij voor woningbouw).
   e. Een maximale jaarlijkse bijdrage van € 25.000 beschikbaar te stellen voor het realiseren van een dorpshuisfunctie en/of jongerenruimte in Appelscha door het huren van ruimtes of het geschikt maken van ruimtes voor dubbelgebruik.

3. Wat betreft **sportcomplex de Boekhorst in Oosterwolde**
   a. Sportcomplex de Boekhorst nieuw te bouwen op de huidige locatie.

4. Wat betreft **dorpshuis/bruisplek de Miente**
   a. De Miente nieuw te bouwen (combinatie dorpshuis en Bruisplek) op de huidige locatie.

5. Wat betreft de **planning van de investeringen**
   a. In de periode 2026-2029 via een op te stellen 1/3e regeling te investeren in tennisaccommodatie Boerestreek in Appelscha, kantine, de was- en kleedruimten van Stanfries in Appelscha, kantine en was- en kleedruimten in Donkerbroek, het dorpshuis Elsloo, dorpshuis Et Legien in Fochteloo, Nobilis in Fochteloo, de tennisaccommodatie Haulerwijk, het dorpshuis in Haulerwijk, sv Haulerwijk, dorpshuis en jeugdhonk Langedijke, dorpshuis Makkinga, tennisaccommodatie Oldeberkoop, MeJander (w.o. dorpshuis) Oldeberkoop, tennisaccommodatie Oosterwolde, kantine sv Oosterwolde, was- en kleedaccommodatie sv Oosterwolde, dorpshuis Ravenswoud en dorpshuis (met was- en kleedruimte voetbal) Waskemeer.
   b. In de periode 2026-2029 de voorgenomen investeringen te doen in nieuwbouw Praothuus in Elsloo i.c.m.dorpshuis en met toepassing van de 1/3-regeling, verbinding sporthal/dorpshuis in Haulerwijk, dorpskantine Nijeberkoop, CBS De Akker, OBS Buttinga (beide in Oosterwolde). Verduurzamen/renoveren van OBS de Toekan en gymnastieklokaal Oosterwolde. Verhuizen van de Kampingerhofschool naar de Kampus Oosterwolde.
   c. In de periode 2030-2039 de voorgenomen investeringen te doen in nieuwbouw OBS KJ Dijkstra en nieuwbouw gymnastieklokaal gecombineerd met was- en kleedruimten in Elsloo, was- en kleedruimten in Elsloo en OBS de Trede en het dorpshuis in Haule. Verduurzamen/renoveren van

sporthal de Bongerd in Haulerwijk, museum/molen in Makkinga en OBS De Tjongeling in Oldeberkoop.
   d. In de periode 2040-2050 de voorgenomen investeringen te doen in verduurzamen/renoveren van OBS de Stelling Makkinga, MFA De Samensprong Haulerwijk, MFS Zuid Oosterwolde, MFA Waskemeer (inclusief gymzaal en was- en kleedruimten) en MFS de Boekebeam Waskemeer.

6. Wat betreft de **financiële aspecten** van het accommodatiebeleid
   a. Voor het accommodatiebeleid een investering van totaal € 72,37 miljoen te doen voor de periode tot en met 2050, met een jaarlijkse kapitaallast die oploopt van € 30.000 in 2026 tot uiteindelijk € 3,6 miljoen in 2050.
   b. Voor de dekking van het accommodatiebeleid structureel € 600.000 (en dan voor 2035 € 500.000 en 2036 € 200.000) toe te voegen aan het budget voor de periode 2029-2036.
   c. Overschotten ten opzichte van het budget accommodatiebeleid toe te voegen aan de reserve accommodatiebeleid en deze in te zetten voor dekking van de incidentele uitgaven accommodatiebeleid.
   d. Een jaarlijkse indexering toe te passen op de investeringen en de budgetten.
   e. Voor de periode 2026-2029 een bedrag beschikbaar te stellen van € 200.000 voor de personele capaciteit die nodig is om het accommodatiebeleid uit te voeren en dit te dekken uit de reserve Accommodatiebeleid.

Inleiding

In de notitie Voorkeursscenario accommodatiebeleid en onderwijshuisvestingsplan (juli 2024) deed het college een voorstel voor de richting van het accommodatiebeleid (voorkeursscenario). De raad ging hier op 24 september 2024 mee akkoord, met uitzondering van de voorgestelde besluiten over:
1. De maatschappelijke voorzieningen in Appelscha (basisscholen, de sporthal, het gymnastieklokaal en de dorpshuisfunctie)
2. Sporthal en zwembad de Boekhorst
3. Dorpshuis/bruisplek de Miente.

Voor deze accommodaties, inclusief het Bosbad, vroeg de raad om nader onderzoek naar verschillende scenario's/aspecten ervan. En de uitkomsten daarvan te integreren in het op te stellen voorstel accommodatiebeleid/IHP. Het voorstel over het Bosbad komt eind van dit jaar.

Vanaf januari 2025 zijn de onderzoeken uitgevoerd. De resultaten werden op 24 april 2025 tijdens een thema-avond gepresenteerd aan de raad. Alle informatie komt samen in het voorliggende voorstel accommodatiebeleid.

Als de raad akkoord gaat met het voorstel neemt zij besluiten over de accommodaties de basisscholen, sporthal, gymnastieklokaal en dorpshuisfunctie in Appelscha, sporthal en zwembad de Boekhorst in Oosterwolde en dorpshuis/bruisplek de Miente. Daarnaast stelt de raad met dit voorstel de planning van de investeringen vast voor alle accommodaties, inclusief de scholen, voor de korte, middellange en lange termijn (zie hoofdstuk 6).

Argumenten

1-4.1 Het voorstel is grotendeels lijn met de adviezen die de extern ingehuurde bureaus uitbrachten.
Het college stelt voor de adviezen over zwembad en sporthal de Boekhorst en dorpshuis/bruisplek De Miente over te nemen. Het advies over de maatschappelijke voorzieningen in Appelscha neemt het college niet over. Hier stelt het college voor een oplossing te kiezen die goedkoper is dan het oorspronkelijke voorkeursscenario en het advies van HEVO, waarbij het voorzieningenniveau op peil blijft én verduurzamingswinst wordt gemaakt. Meer informatie vindt u in hoofdstuk 2 van het accommodatiebeleid.

1-4.2 Het voorstel is het gevolg van een integrale afweging tussen leefbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid.
Het accommodatiebeleid vraagt om grote investeringen, maar levert ook veel op: meer gemeenschapszin, betere leefbaarheid in dorpen en daarmee ook meer welzijn en (mentale) gezondheid voor onze inwoners.

Alles afwegend biedt dit voorstel een ‘pakket’ waarbij de investeringen in geld en ambtelijke capaciteit ons inziens opwegen tegen de maatschappelijke waarde die we ermee creëren in de vorm van gemeenschapszin, leefbaarheid en daarmee samenhangend het welbevinden en de (mentale) gezondheid van onze inwoners.

1-4.3 We realiseren een duurzame vastgoedportefeuille.
Het voorstel voorziet in de verduurzaming en nieuwbouw van accommodaties, waardoor er een grotendeels duurzame vastgoedportefeuille ontstaat. Verder krijgen we door uitvoering van dit voorstel minder leegstand. Denk aan het clusteren van het gymonderwijs in de sporthal in Appelscha door de scholen op loopafstand van de sporthal te situeren.

1-4.4 Het voorstel leidt tot goede onderwijsgebouwen, behalen CO2 reductie en verminderen overcapaciteit.
Onze onderwijsgebouwen zijn grotendeels verouderd. Dat maakt dat we flink moeten investeren in (ver)nieuwbouw en verduurzaming (het verschilt per gebouw of nieuwbouw, vernieuwbouw of verduurzaming gaat plaatsvinden, afhankelijk van de mogelijkheden en noodzaak). Het voorstel sluit niet 100% aan bij de wensen van scholen (alle scholen willen het liefst op hun eigen locatie blijven), maar is wel een resultaat waar de scholen mee in kunnen stemmen. We focussen op de kwaliteit van het onderwijs en goede huisvesting voor de leerlingen en personeel, maar zorgen in het voorstel ook dat we de beschikbare vierkante meters optimaal benutten (overcapaciteit verminderen). Daarnaast behalen we uiterlijk 2050 de gewenste en noodzakelijke CO2 reductie als we het voorstel uitvoeren.

1.-4.5 Het voorstel sluit aan bij de belangrijkste wensen van onze inwoners.
Uit alle participatie-activiteiten rond het accommodatiebeleid komt sterk naar voren dat inwoners het behoud van voorzieningen in de dorpen erg belangrijk vinden, maar dat zij er begrip voor hebben en het wenselijk vinden dat accommodaties -daar waar het kan- meer multifunctioneel worden gebruikt.

4.5 Een investering in cultuur is zeer wenselijk.
De culturele voorzieningen in onze gemeente zijn beperkt. Dat is de reden dat we willen investeren in cultuur in de vorm van een Bruisplek in Oosterwolde, die voor een brede groep inwoners van grote waarde zal zijn. Het voegt iets toe dat er nog niet is en het participatietraject liet zien dat inwoners er behoefte aan hebben. Door de combinatie tussen Bruisplek en dorpshuis De Miente doen we het ‘slim’ waardoor we geen accommodatie toevoegen, maar hem geschikt maken voor dubbelgebruik.

5.1 De financiële gevolgen van het voorkeursscenario zijn te dragen als we ze uitsmeren over langere tijd.
Naast de wettelijke taken (onderwijs en bewegingsonderwijs) is het voorstel om een aanzienlijk deel van de huidige accommodaties te behouden, verduurzamen en/of vernieuwen. In totaal gaat het om investeringen in 55 gebouwen in de periode van 2025 tot 2050. Die kunnen we niet allemaal tegelijk aanpakken. Daarom stellen we voor om de investeringen gespreid te doen in de periode vanaf nu tot 2050. In het voorstel staat wat we gaan doen op korte termijn (< 5 jaar), middellange termijn (= 5 tot < 15 jaar) en lange termijn (> 15 jaar).

6.1 *Door diverse maatregelen is het voorgestelde accommodatiebeleid financieel verantwoord zonder in te boeten op onze maatschappelijke ambities.*
In het voorstel staan voorbeelden van maatregelen die we nemen. Naast het faseren van de investeringen om de lasten over de tijd te spreiden (zie hoofstuk 6 notitie accommodatiebeleid) maken we gebruik van een 1/3e-regeling voor verduurzaming van bijvoorbeeld de dorpshuizen, waarvan de gemeente geen eigenaar is. Ook sturen we -daar waar dat realistisch is- op cofinanciering door betrokken partijen. Door deze aanpak blijft het totale pakket aan maatregelen financieel verantwoord, zonder in te boeten op onze maatschappelijke ambities. Een uitgebreidere toelichting op de financiële kant van het accommodatiebeleid vindt u in hoofdstuk 7 van de notitie accommodatiebeleid.

Kanttekeningen

5.1 Het voorstel vraagt om flinke investeringen, we zullen dus moeten spreiden
Het voorstel vraagt flinke investeringen en daarmee samenhangende jaarlijkse kapitaallasten, dus doen we in hoofdstuk 6 van de notitie accommodatiebeleid een voorstel voor spreiding van de investeringen over de periode van nu tot 2050. De meeste investeringen vinden plaats in de periode tot en met 2029, gevolgd door een tweede fase van 2030 tot 2034. De laatste projecten staan gepland voor de periode 2045 tot 2049. De

redenen om veel investeringen te doen in de eerste periode is dat de exploitatiecontracten van onder andere Boekhorst, de Steegdenhal, sporthal De Bongerd en het Bosbad Appelscha (via Stichting Bosbad) aflopen in deze eerste periode. Deze accommodaties veroorzaken bovendien een hoge CO_2-uitstoot. Door hierin te investeren, kunnen we die uitstoot flink verminderen en bijdragen aan ons klimaatdoel: 49% minder CO_2 in 2030. Dit is een stap op weg naar het einddoel: 95% reductie en volledig van het gas af.

5.2 De planning kan veranderen, regelmatige herijking belangrijk
We realiseren ons dat de voorgestelde planning op middellange en lange termijn (2030-2050) dynamisch moet zijn. De komende jaren kunnen zich ontwikkelingen voordoen – bijvoorbeeld op het gebied van techniek, demografie, wetgeving, gemeentelijke financiën of lokale wensen – die aanleiding geven om keuzes te heroverwegen.
We moeten er dus rekening mee houden dat investeringen die nu voor de periode 2030-2050 gepland staan worden uitgesteld, aangepast, versneld of (toch) niet worden uitgevoerd. Ook kan ervoor worden gekozen om bestaande voorzieningen af te stoten of voorgenomen nieuwbouw om te zetten naar renovatie of vernieuwbouw als dat doelmatiger blijkt. De raad neemt hierover altijd het besluit. In de komende jaren zijn flexibiliteit, regelmatige herijking en een open blik belangrijk om het beleid uitvoerbaar en toekomstbestendig te houden.

5.3 Met het voorstel spelen we beperkt in op demografische en maatschappelijke trends.
Met het voorstel spelen we beperkt in op demografische en maatschappelijke trends zoals krimp, meer individualisme, minder vrijwilligers en toegenomen mobiliteit (waardoor op termijn minder gebouwen nodig zijn). De reden is dat we bij niet-investeren op korte en middellange termijn te grote negatieve maatschappelijke gevolgen verwachten (minder betrokkenheid bij het eigen dorp als mensen moeten reizen, minder deelname aan activiteiten, minder ontmoetingen tussen inwoners waardoor eenzaamheid toeneemt). Bij de nieuwbouw van schoolgebouwen houden we wél rekening met demografie door in geval van huidige normatieve overcapaciteit een kleinere school terug te bouwen te realiseren.

5.4 Uitvoering van het voorstel vraagt veel van de ambtelijke organisatie.
Er is veel menskracht nodig om de nieuwbouw en renovatie van accommodaties de komende jaren in goede banen te leiden. Dit geldt zowel voor de gemeentelijke accommodaties (voorbereiding en uitvoering) als voor de overige accommodaties (beoordelen, faciliteren, overleg met betrokkenen). Dit is een extra reden om de uitvoering van het accommodatiebeleid uit te smeren over de periode vanaf nu tot 2050. In hoofdstuk 7 van de notitie accommodatiebeleid brengen we in beeld hoeveel extra formatie er (tijdelijk) nodig is om het beleid uit te voeren.

Financiële toelichting

In het voorkeursscenario (besluitvorming 24 september 2024) was de investering € 55,35 miljoen met een jaarlijkse kapitaallast van € 2,7 miljoen. Deze cijfers zijn aangepast met een indexering (5,68%). Ook zijn de investeringen in nieuwbouw gesplitst op basis van de componentenmethode (afschrijving in verschillende delen op basis van de levensduur). De investeringen zijn verdeeld in een deel bouwkosten (40 jaar afschrijving) en deel installatie (20 jaar afschrijving). Daarnaast is in overleg met het schoolbestuur besloten om de geplande investering voor openbare basisschool De Twirreweyn in Donkerbroek van € 506.000 te laten vervallen omdat de school al Energie Neutraal Gebouw is (ENG) is. Hiermee komt de investering van het voorkeurscenario uit op € 57,99 miljoen met een kapitaallast van € 3,03 miljoen. Dit is het nieuwe vertrekpunt.

In het voorliggende voorstel van het college worden twee adviezen uit de onderzoeken overgenomen (Miente en Boekhorst Oosterwolde). En voor Appelscha een alternatief scenario. Dit betekent dat de totale investeringslast over de periode tot en met 2050 € 72,36 miljoen is met uiteindelijk een kapitaallast van € 3,6 miljoen.

Totaaloverzicht lasten																
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Indexering 2025 obv componenten	0	5	514	646	1.349	1.537	1.694	2.066	2.439	2.542	2.542	2.542	2.542	2.542	2.542	2.542
Gevolg lasten voorstel college	0	25	25	25	484	500	574	574	574	574	574	574	574	574	574	574
Totaal lasten accommodatiebeleid	0	30	539	671	1.833	2.036	2.268	2.640	3.013	3.116	3.116	3.116	3.116	3.116	3.116	3.116

De eerste regel ‘Indexering 2025 obv componenten’ geeft de lasten weer van het voorkeurscenario vanuit september 2024 geactualiseerd met de indexering en afschrijving op basis van de componentenmethode. De tweede regel ‘Gevolg lasten voorstel college’ is de mutatie ten opzichte van het voorkeurscenario als gevolg van het voorstel. Vanaf 2026 is al € 25.000 opgenomen voor de dorpshuisfunctie Appelscha. Dat gaat gelijk al van start.

Op de lange termijn (> 15 jaar) gaan de lasten van € 3,116 miljoen naar € 3,6 miljoen.

Gezien het laatste meerjarenperspectief (kaderbrief 2026-2029) vindt het college dit financieel verantwoord is. We stellen voor om voor de periode 2029-2036 structureel € 600.000 (en dan voor 2035 € 500.000 en 2036 € 200.000) toe te voegen aan het budget accommodatiebeleid. Rekening houdend met de voorgestelde investeringen geven ook financiële kengetallen als de solvabiliteitsratio en de netto-schuldratio aan dat de toekomstige financiële positie goed is (zie notitie Accommodatiebeleid, bijlage financiële uitgangspunten).

Ook na de structurele toevoeging van € 600.000 zien we voor een aantal jaren een min staan. We kiezen ervoor om nu hiervoor geen extra budget voor te stellen, maar dit op te lossen in het betreffende meerjarenperspectief dat dan geldt. De min is gering genoeg om dit dan op te lossen.

Voor de plus in de eerste jaren stellen wij u voor dit toe te voegen aan de reserve accommodatiebeleid en dit in te zetten voor de dekking van de incidentele lasten (zie notitie Accommodatiebeleid, paragraaf 7.6). De incidentele lasten bestaan bijvoorbeeld uit afboeking boekwaarden, sloop, kosten tijdelijke huisvesting, verhuiskosten et cetera.
In de investeringen is rekening gehouden met algemene kosten zoals voorbereiding, begeleiding en projectleiding. Bij investeringen in ons eigen vastgoed kunnen we deze kosten (veelal personeelskosten) dan toerekenen aan de betreffende investering. Bij investeringen in accommodaties waar de gemeente geen eigenaar is, is de gemeente ‘slechts’ verstrekker van de middelen en heeft een kleine rol bij de voorbereidingen van de plannen. En het is niet mogelijk om dan als gemeente kosten toe te rekenen aan deze investeringen. Want die ruimte is nodig bijvoorbeeld voor het stichting- of schoolbestuur om hun algemene kosten aan toe te kunnen rekenen. Daarom is bij dit voorstel de genodigde personeelscapaciteit om het accommodatiebeleid uit te voeren meegenomen: 0,5 fte voor de periode 2026-2029 kosten € 200.000.

Uit het overzicht wordt duidelijk dat vanaf 2038 het oorspronkelijke budget (dus zonder de toevoeging van de structurele € 600.000) voldoende is om de lasten te dragen. Dus de structurele stijging van het budget ad € 200.000 kan in 2037 stoppen.

De gepresenteerde cijfers zijn van het prijspeil 2025. Om deze actueel te houden stellen wij u voor dit elk jaar te indexeren. Zowel de investeringen als het budget accommodatiebeleid. Dit zal dan gebeuren bij de jaarlijkse opstelling van de begroting. In het hoofdstuk 'Financiële positie' in de begroting staat een overzicht van lopende investeringen.

Een eventuele aanvullende dekking kan zijn dat als er als gevolg van uitkomsten van het accommodatiebeleid een woningbouwlocatie vrijkomt (zoals bijvoorbeeld in Appelscha). Dat de ‘winst’ bij ontwikkeling van deze locatie wordt ingezet als dekking van het accommodatiebeleid. Zoals we recent hebben voorgesteld bij de herstructurering van Rikkingahof. Op dit moment kunnen we nog geen inschatting maken wat de hoogte hiervan eventueel zou zijn.

Publicatie voor bekendmaking

Nvt

Vervolg

Voor de uitvoering van de diverse investeringen komen we bij u terug met een raadsvoorstel met daarin de kredietaanvraag van de betreffende accommodatie. Uw akkoord op dit voorliggende voorstel betekent dus niet dat de kredieten beschikbaar zijn gesteld. Tenslotte komen we ook nog terug met een voorstel over het Bosbad in Appelscha.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

1. Voorstel accommodatiebeleid en integraal huisvestingsplan onderwijs inclusief bijlagen.
2. Raadsbesluit

Extern zaak ID (zaakcode) : 0085175663

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 mei 2025

Besluit

Het accommodatiebeleid 2025-2050 vast te stellen, waarvan het integraal huisvestingsplan (IHP) onderwijs onderdeel is. Dit houdt in:

1. Wat betreft **Bosbad in Appelscha**
   a. vanaf 2027 jaarlijks een subsidie van in totaal € 185.000 beschikbaar te stellen om het bad te exploiteren en te verduurzamen.
   b. het aan de Stichting Bosbad Appelscha over te laten om het jaarlijks extra benodigde bedrag van € 50.000 te genereren.
   c. toe te zeggen dit besluit te heroverwegen als het aantoonbaar niet lukt om de extra benodigde middelen (volledig) te genereren.

2. Wat betreft de **maatschappelijke voorzieningen in Appelscha**
   a. de sporthal in Appelscha te behouden en verduurzamen.
   b. OBS Riemsloot nieuw te bouwen op de locatie van CBS de Mandebrink.
   c. CBS de Mandebrink nieuw te bouwen op een nieuwe locatie (loopafstand sporthal).
   d. OBS Riemsloot, het bijbehorende gymlokaal en CBS de Mandebrink te slopen (locatie valt vrij voor woningbouw).
   e. Een maximale jaarlijkse bijdrage van € 25.000 beschikbaar te stellen voor het realiseren van een dorpshuisfunctie en/of jongerenruimte in Appelscha door het huren van ruimtes of het geschikt maken van ruimtes voor dubbelgebruik.

3. Wat betreft **sportcomplex de Boekhorst in Oosterwolde**
   a. Sporthal de Boekhorst nieuw te bouwen op de huidige locatie.

4. Wat betreft **dorpshuis/bruisplek de Miente**
   De Miente nieuw te bouwen (combinatie dorpshuis en Bruisplek) op de huidige locatie.

5. Wat betreft de **planning van de investeringen**
   a. In de periode 2026-2029 via een op te stellen 1/3e regeling te investeren in tennisaccommodatie Boerestreek in Appelscha, kantine, de was- en kleedruimten van Stanfries in Appelscha, kantine en was- en kleedruimten in Donkerbroek, het dorpshuis Elsloo, dorpshuis Et Legien in Fochteloo, Nobilis in Fochteloo, de tennisaccommodatie Haulerwijk, het dorpshuis in Haulerwijk, sv Haulerwijk, dorpshuis en jeugdhonk Langedijke, dorpshuis Makkinga, tennisaccommodatie Oldeberkoop, MeJander (w.o. dorpshuis) Oldeberkoop, tennisaccommodatie Oosterwolde, kantine sv Oosterwolde, was- en kleedaccommodatie sv Oosterwolde, dorpshuis Ravenswoud en dorpshuis (met was- en kleedruimte voetbal) Waskemeer.
   b. In de periode 2026-2029 de voorgenomen investeringen te doen in nieuwbouw Praothuus in Elsloo i.c.m. dorpshuis en met toepassing van de 1/3-regeling, verbinding sporthal/dorpshuis in Haulerwijk, dorpskantine Nijeberkoop, CBS De Akker, OBS Buttinga (beide in Oosterwolde). Verduurzamen/renoveren van OBS de Toekan en

gymnastieklokaal Oosterwolde. Verhuizen van de Kampingerhofschool naar de Kampus Oosterwolde.

c. In de periode 2030-2039 de voorgestelde investeringen te doen in nieuwbouw OBS KJ Dijkstra en nieuwbouw gymnastieklokaal gecombineerd met was- en kleedruimten in Elsloo en OBS de Trede en het dorpshuis in Haule. Verduurzamen/renoveren van sporthal de Bongerd in Haulerwijk, museum/molen in Makkinga en OBS De Tjongeling in Oldeberkoop.
d. In de periode 2040-2050 de voorgestelde investeringen te doen in verduurzamen/renoveren van OBS de Stelling Makkinga, MFA De Samensprong Haulerwijk, MFS Zuid Oosterwolde, MFA Waskemeer (inclusief gymzaal en was- en kleedruimten) en MFA de Boekebeam Waskemeer.

6. Wat betreft de **financiële aspecten** van het accommodatiebeleid
   a. Voor het accommodatiebeleid een investering van totaal € 72,37 miljoen te doen voor de periode tot en met 2050, met een jaarlijkse kapitaallast die oploopt van € 30.000 in 2026 tot uiteindelijk € 3,6 miljoen in 2050.
   b. Voor de dekking van het accommodatiebeleid structureel € 600.000 (en dan voor 2035 € 500.000 en voor 2036 € 200.000) toe te voegen aan het budget voor de periode 2029-2036.
   c. Overschotten ten opzichte van het budget accommodatiebeleid toe te voegen aan de reserve accommodatiebeleid en deze in te zetten voor dekking van de incidentele uitgaven accommodatiebeleid.
   d. Een jaarlijkse indexering toe te passen op de investeringen en de budgetten.
   e. Voor de periode 2026-2029 een bedrag beschikbaar te stellen van € 200.000 voor de personele capaciteit die nodig is om het accommodatiebeleid uit te voeren en dit te dekken uit de reserve Accommodatiebeleid.

Besloten in de openbare vergadering van 24 juni 2025

, griffier. , voorzitter.

gemeente ooststellingwerf

Memo

Voor	:	raad
CC	:	college
Van	:	J.W. van Vaals
Datum	:	25 juni 2025
Onderwerp	:	Sportcomplex Boekhorst i.r.t. Accommodatiebeleid

Inleiding:
Bij de behandeling van bovenvermeld onderwerp in de raad van 24 juni 2025 heeft de wethouder toegezegd de raad de onderliggende stukken te sturen op basis waarvan is onderbouwd dat gecombineerde bouw van een sporthal en binnenzwembad goedkoper is dan een sporthal en een binnenzwembad elk op een andere locatie.

Memo HEVO:
Aan HEVO is gevraagd een memo op te stellen om voor het scenario van een nieuw binnenbad naast het Bosbad in Appelscha en een nieuwe sporthal in Oosterwolde op de huidige locatie; scenario 5. Zie de bijlagen 1 en 2.
Hieruit blijkt dat een nieuw binnenzwembad een investering vraagt van € 13.131.000 en een nieuwe sporthal een investering vraagt van € 7.328.000; in totaal € 20.459.000.

In de Scenariostudie sporthal en zwembad Oosterwolde van 2 mei 2025 staat voor scenario 2 (= nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal op een alternatieve locatie) een investeringsbehoefte opgenomen van € 19.592.000.

Ten opzichte van scenario 5 is de investeringsbehoefte € 867.000 (= afgrond € 870.000) lager. Bij gecombineerde bouw heb je schaalvoordeel; vooral bij de bijkomende kosten (w.o. adviseurs).

Als ervoor wordt gekozen om een nieuw binnenbad is Oosterwolde te realiseren op een andere dan de huidige plek zullen de kosten niet veel anders zijn dan bij realisatie in Appelscha.

Punt van aandacht:
De berekeningswijze van de gemeente voor de investeringen en kapitaallasten wijkt af van die van HEVO waardoor de cijfers iets lager uitkomen. Zie de bijlagen 3 en 4.

Vervolg:
Gecombineerde bouw blijft de meest aantrekkelijke optie.
Realisatie op sportcomplex Oostenbrug is mogelijk maar het gaat ten koste van een sportveld (kv DIO) en qua ruimtelijke ordening zijn er ook hobbels te nemen. Daarnaast kan concurrentie ontstaan tussen de kantine van deze accommodatie en die van sv Oosterwolde. En er zou een nieuw gymnastieklokaal voor de scholen in Oosterwolde Zuid moeten komen; daar staat tegenover dat het gymnastieklokaal aan de Weemeweg kan worden afgestoten.

Om de raad inzicht te geven in de gebruikers en de bezoekersaantallen van sportcomplex Boekhorst zijn deze over de afgelopen jaren bijgevoegd. Zie bijlage 5.

Bijlagen:

1. Memo scenario 5
2. MCA-tabel scenario 5
3. Investering en kapitaallast scenario 2 en 5
4. Gehanteerde financiële uitgangspunten
5. Bezoekers en gebruikers sportcomplex Boekhorst.

Memo

Aan	de heer J.W. van Vaals - Gemeente Ooststellingwerf
Datum	28 mei 2025
Referentie	P2000133-0005.2.0
Betreft	De Boekhorst Oosterwolde, scenario 5: nieuwbouw zwembad locatie naast Bosbad in Appelscha

1. Inleiding

Naar aanleiding van de themaraad van 24 april 2025 is de raad gevraagd om te onderzoeken om in Appelscha, naast het bestaande Bosbad, een nieuw overdekt zwembad te realiseren. Daarnaast is gevraagd om te onderzoeken om ter plaatse van De Boekhorst (sporthal en binnenzwembad) een nieuwe sporthal te realiseren waarbij de huidige sportaccommodatie gesloopt wordt. Dit scenario wordt als scenario 5 toegevoegd aan het onderzoek van Oosterwolde.

Het scenario 5 dat door HEVO is onderzocht bestaat uit:

- Nieuwbouw van een binnenzwembad naast het Bosbad in Appelscha met een oppervlakte van 1.972 m^2 BVO;
- Sloop van sportaccommodatie De Boekhorst in Oosterwolde en op die plaats nieuwbouw van een sporthal met een oppervlakte van 1.800 m^2 BVO.

In dit memo wordt verder ingegaan op het onderzoek en op de resultaten. Dit memo is een aanvulling op de rapportage van de scenariostudie sporthal en zwembad Oosterwolde met kenmerk 1748004-0028.1.0 van 2 mei 2025.

2. Ruimtelijk functionele uitgangspunten nieuwbouw zwembad

Naast buitenzwembad het Bosbad in Appelscha wordt op grond van Staatsbosbeheer een nieuw binnenzwembad gerealiseerd. Dit zwembad heeft dezelfde configuratie als het huidige zwembad in Oosterwolde:

- Wedstrijdbad (zes banen, 25x15 meter);
- Recreatiebad ca. 165 m^2;
- Peuterbad ca. 16 m^2.
- Vrijstaand gebouw;
- Beweegbare vloer (10x15 meter);
- Post glijbanen of special inrichting 200K;
- Geen buitenbadvoorzieningen;

Verder wordt uitgegaan van een horecavoorziening met bijeenkomstruimte, juryruimte, algemene ruimten zoals entree, kleed-en doucheruimten, kantoorruimten met vergader-/overlegfaciliteit, voldoende opberg en opslagruimten.

Statenlaan 8 | 5223 LA 's-Hertogenbosch | T 073 - 6 409 409 | info@hevo.nl | KvK Brabant 16029774
Burg. Roelenweg 40 | 8021 EW Zwolle | T 038 - 4 258 101 | ISO 9001-gecertificeerd | BTW 0011.60.461.B01

Voor de buitenruimte wordt uitgegaan van een gedeeltelijk verhard terrein voor parkeren van ca. 100 auto's en een niet overdekte fietsenstalling voor ca. 150 fietsen.

De ruimtestaat voor nieuwbouw van een binnenzwembad:

Perceeloppervlakte (benadering)	2.600 m^2
Zwemmen	1.684 m^2 bvo
Horeca	100 m^2 bvo
Algemene ruimten	150 m^2 bvo
Totaal	**1.972 m^2 bvo**

3. Ruimtelijk functionele uitgangspunten nieuwbouw sporthal op huidige locatie

De huidige sportaccommodatie De Boekhorst in Oosterwolde wordt gesloopt en op die locatie wordt een nieuwe sporthal gerealiseerd. De nieuwe sporthal van 48x28 meter heeft 3 zaaldelen die door middel van flexibele scheidingswanden opgedeeld kunnen worden en een netto hoogte van 7 meter. Ieder zaaldeel heeft een eigen toestelberging. De sporthal is voorzien van een tribune.
Uitgangspunten sloop huidige gebouw:

- Incl. sloop verwijderen afvoeren bestaand Zwembadbak;
- Koppensnellen funderingspalen;
- Kuip aanvullen met grond;
- Excl. drainage tijdens sloopwerkzaamheden;
- Excl. bouwrijp maken perceel;

Verder wordt uitgegaan van een horecavoorziening met bijeenkomstruimte, juryruimte, algemene ruimten zoals entree, kleed-en doucheruimten, kantoorruimten met vergader-/overlegfaciliteit, voldoende opberg en opslagruimten.

Voor de buitenruimte wordt uitgegaan van een gedeeltelijk verhard terrein voor parkeren van ca. 60 auto's en een niet overdekte fietsenstalling voor ca. 100 fietsen.

De ruimtestaat voor nieuwbouw van een sporthal:

Perceeloppervlakte (benadering)	3.800 m^2
Sport	1.550 m^2 bvo
Horeca	100 m^2 bvo
Algemene ruimten	150 m^2 bvo
Totaal	**1.800 m^2 bvo**

4. Financiële uitgangspunten voor investerings- en exploitatiekosten

Enkele aspecten van het gebouw zijn sterk van invloed op de hoogte van de investeringskosten. Voor de nieuwbouw van het zwembad en de sporthal gelden de volgende uitgangspunten:

4.1. Duurzaamheid:

Er wordt uitgegaan van een energieneutraal[1] en gasloos gebouw. Op deze manier realiseert de gemeente een zwembad en sportvoorziening die toekomst vast is richting 2030 en 2050 gelet op de doelstellingen voor de reductie van de CO_2-uitstoot die voortkomen uit de Klimaatwet 2019. De gemeente geeft hiermee op de juiste wijze invulling aan haar maatschappelijke verantwoordelijkheid.

4.2. Financieel:

- Berekeningen op basis van gangbare kengetallen en prijsniveau per 1 januari 2025; het uitgangspunt is een gebouw dat voor alle functies voldoet aan de kwaliteitsnormen van het Bouwbesluit;
- Loon- en prijsstijgingen meegenomen tot aan oplevering
- Van startdatum indexering (1 januari 2025) tot aan start bouw: 3,5% over 2025, 3,0% over 2026 en 2,5% vanaf 2027.
- Van start bouw (half 2027) tot aan oplevering: 2,5%;
- 2,0% rekenrente voor investering en 21% btw.
- Voor de afschrijving (lineair) zijn de volgende termijnen gehanteerd (aansluiting bij de wettelijke regels voor waardering en afschrijving bij gemeenten conform het Besluit Begroting en Verantwoording – BBV):
    - Nieuwbouw (bouwkundig / casco): 40 jaar
    - Installaties: 20 jaar
    - Inrichting en inventaris: 10 jaar
    - Terreininrichting: 25 jaar
    - Over grondkosten (maar hier n.v.t.) wordt geen afschrijving gerekend.

4.3. Planning:

- Startdatum indexering: januari 2025
- Start voorbereiding (ontwerpfase): januari 2026
- Start bouw / renovatie / verduurzaming: mei 2027
- Oplevering en ingebruikname: november 2028

De planning is belangrijk voor het bepalen van de hoogte van de loon- en prijsstijgingen gedurende het ontwerp- en bouwproces. Gezien de aard van de scenariostudie en het bijbehorende abstractieniveau geven bovengenoemde mijlpalen een planning op hoofdlijnen. In een later stadium zal het gekozen scenario uitgewerkt moeten worden in een concretere, en exactere projectplanning.

4.4. Investering, kapitaalslasten en exploitatiekosten binnenzwembad zwembad in Appelscha

Kosten		
Bouwkosten, zwembad en terrein (excl. BTW)	€	7.712.000
Investeringskosten (excl. BTW)	€	10.852.000
Investeringskosten (incl. BTW)	**€**	**13.131.000**

[1] *Voor zwembaden valt de procesinstallatie niet onder de doelstelling voor energieneutraal (ENG).*

Kapitaalslasten	€ (710.357)
Personele kosten	€ (284.215)
Horeca (inkoop)	€ (23.560)
Onderhoud/schoonmaak en verbruiken	€ (193.900)
Belastingen en verzekeringen	€ (6.777)
Overige exploitatiekosten (ICT, beveiliging, inventaris, kantoorkosten, onderzoekskosten, afval)	€ (27.305)
Huurkosten aan de gemeente	€ (75.376)
Kosten totaal	€ (1.318.419)
Dekkingen	
Zwemmen (exclusief De Roggeberg)	€ 401.668
Horeca (verkoop)	€ 46.568
Subsidiebijdrage gemeente Ooststellingwerf	€ 200.390
Overige dekkingen	€ -
Totaal dekkingen	€ 642.552
Saldo	
Resultaat op de jaarlijkse exploitatielasten	€ (612.616)

De genoemde bedragen zijn, tenzij anders vermeld, inclusief BTW

4.5. Investering, kapitaalslasten en exploitatiekosten sporthal in Oosterwolde

Kosten	
Bouwkosten, sporthal en terrein (excl. BTW)	€ 4.123.000
Investeringskosten (excl. BTW)	€ 6.056.000
Investeringskosten (incl. BTW)	**€ 7.328.000**
Kapitaalslasten	€ (380.590)
Personele kosten	€ (180.234)
Horeca (inkoop)	€ (19.488)
Onderhoud/schoonmaak en verbruiken	€ (98.885)
Belastingen en verzekeringen	€ (6.446)
Overige exploitatiekosten (ICT, beveiliging, inventaris, kantoorkosten, onderzoekskosten, afval)	€ (22.846)

Huurkosten aan de gemeente	€ (71.700)
Kosten totaal	€ (777.647)
Dekkingen	
Sport	€ 152.237
Horeca (verkoop)	€ 38.519
Subsidiebijdrage gemeente Ooststellingwerf	€ 190.614
Overige dekkingen	€ -
Totaal dekkingen	€ 185.732
Saldo	
Resultaat op de jaarlijkse exploitatielasten	€ (375.983)

De genoemde bedragen zijn, tenzij anders vermeld, inclusief BTW

5. Multicriteria-analyse (MCA)

Scenario 5 scoort in zijn totaliteit lager dan scenario 1, sloop en nieuwbouw van een combinatie van een zwembad en sporthal op de bestaande locatie. Op het kwalitatieve vlak liggen beide scenario's dichter bij elkaar en scoort scenario 5 beter dan bijvoorbeeld scenario 2, 3 en 4. Bij scenario 5 is het mogelijk om rekening te houden met de projectvolgorde zodat voor sloop van de locatie in Oosterwolde het zwembad eerst gerealiseerd kan worden zodat de hinder voor de gebruikers minder zal zijn. Op het vlak van synergiemogelijkheden vervalt deze bij sporten en zwemmen en zal deze gaan verschuiven naar bijvoorbeeld binnen- en buitenzwemmen met daarbij vermoedelijk een verhoogd gebruik van bezoekers van De Roggeberg. Wat betreft het maatschappelijk rendement zal er naar verwachting een verschuiving plaatsvinden op verbinding van de doelgroep/omgeving en sociale cohesie omdat de functies ten opzichte van elkaar verplaatsen en omdat de functie zwemmen in een andere dorpskern terecht komt. Nader onderzoek zal uit moeten wijzen of realisatie van het zwembad naast het Bosbad tot een omgevingsplanwijziging leidt.

De totale score op kwalitatieve criteria (dus exclusief financieel) komt hiermee voor dit scenario op 121 punten.

6. Conclusie

Het scenario 5 gaat net als scenario 1 en 2 uit van nieuwbouw voor een periode van 40 jaar. Omdat het hier in plaats van een gebouw, twee gebouwen betreft zijn de exploitatielasten hoger. Scenario 5 biedt de mogelijkheid tot synergie voordelen met de Roggeberg wat tot meer inkomsten kan leiden. Hier ligt mogelijk ook een kans voor een samenwerking met stichting Bosbad Appelscha bijvoorbeeld op het vlak van horeca. Goede afspraken voor samenwerking zijn noodzakelijk: anders kan er kan ook onderlinge concurrentie ontstaan (in m.n. het voor- en naseizoen) tussen het Bosbad en het nieuwe zwembad (binnenbad).

Multicriteria analyse

Projectnaam: Scenario's Oosterwolde
Projectnummer: 1748004
Opdrachtgever: Gemeente Ooststellingwerf
Onderwerp: Sportcomplex Oosterwolde / Boekhorst
Datum: 28-5-2025

++	Score: 5
+	Score: 4
+/-	Score: 3
-	Score: 2
--	Score: 1

Criterium	Subcriteria	Scenario 5 Nieuwbouw zwembad naast Bosbad in Appelscha en sloop De Boekhorst met nieuwbouw sporthal op die locatie
Configuratie	Extra gewenste voorzieningen mogelijk?	Gewenste extra (zwem)baan , tribune, juryruimte etc. mogelijk.
	Op welke locatie 'landen' de voorzieningen?	Op de meest optimale plek binnen het gebouw.
	Welke vloeroppervlak beslaan ze?	Op de meest optimale plek binnen het gebouw.
Ruimtelijke inpassing en locatie	Bereikbaarheid en verkeerssituatie	Huidige situatie voor de sporthal blijft bestaan voor het zwembadwijzigt dit.
	Omgevingskenmerken meer- en/of minderwaarde	Beperkte impact, behoud van huidige situatie.
	Voedingsgebied	Naar verwachting een continuering of verbetering van de aantrekkingskracht.
	Toegankelijkheid voor de school en verenigingen	Uitgaande van een logische projectvolgorde waarbij de realisatie van het zwembad als eerste zal plaatsvinden zullen de verenigingen en de scholen in meer of mindere mate hinder ondervinden.
	Mogelijkheid tot synergie	Op het moment wanneer de beide functies op een andere locatie terechtkomen zal er geen synergie plaatsvinden. Voor de locatie van het zwembad naast het Bosbad biedt deze positie mogelijk wel andere synergie voordelen.
Duurzaamheid	Doelstellingen CO2 (klimaatakkoord)	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om gebouwen te realiseren dat maximaal aansluit bij de CO2 ambities van de gemeente.
	Doelstellingen energietransitie	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om gebouwen te realiseren dat een positieve bijdrage levert aan de energietransitie.
	Doelstellingen circulariteit	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om gebouwen te realiseren dat een positieve bijdrage levert aan de circulariteit door hergebruik van bestaande elementen of inzet van circulaire materialen en toepassingen.
	Doelstelllingen klimaatadaptie	Uitgaande van nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om voorzieningen op te nemen voor het voorkomen van hittestress en afvoer van hemelwater.
Functionele waarde	Betaalbaarheid	Betaalbaarheid zal gewaarborgd blijven.
	Belevingswaarde	Kans om belevingswaarde te verhogen door nieuwbouw.
	Opbrengstpotentie voor de exploitant	Opbrengstpotentie voor exploitant is gewaarborgd en staat minder onder druk in vergelijking met een verouderd gebouw.
Maatschappelijke rendement	Inschatting aantal gebruikers	Het aantal gebruikers zal naar verwachting stijgen.
	Bezetting nieuwe situatie t.o.v. huidige situatie	De bezetting qua personeel zal naar verwachting gelijk blijven.
	Verbinding met de doelgroep/omgeving	Gericht op huidige doelgroep; regionale functie plus de scholen en sport. Verbinding zal wijzigen.
	Sociale cohesie/aantrekkingskracht	Sociale cohesie/aantrekkingskracht kan vergroot worden wanneer invulling wordt gegeven aan de gewenste configuratie er zal mogelijk wel een verschuiving plaatsvinden in de doelgroep zwemmen tussen de dorpskernen.
	Draagvlak	Draagvlak is aanwezig.
Bestuurlijk/politiek	Concurrentiepositie	Er ontstaat concurrentie met het Bosbad in met name het voor- en naseizoen
	Politieke haalbaarheid	Afhankelijk van de investeringen.
	Toekomstbestendigheid	Voor nieuwbouw geldt dat het makkelijk is om een nieuwe exploitanten te vinden.
Juridisch	Eigendomsverhoudingen	Geen verandering in eigendomssituatie.
	Complexiteit	Mogelijk hogere juridische complexiteit bij nieuwe functie en planvorming voor het zwembad.
	Omgevingsplanwijziging	Waarschijnlijk omgevingsplanwijziging nodig, voor het zwembad.
Planning en overige omstandigheden	Planning	Lange doorlooptijd door nieuwbouw.
	Milieu-impact	Nader onderzoek zal uit moeten wijzen wat de impact is. Uitgaande van een nieuwbouw of grootschalige renovatie kan de impact significant zijn.
	Risico's en bezwaren	Bezwaren/protest denkbaar vanuit omwonenden.
Technisch	Toekomstig onderhoud	Nieuw complex, exploitatiekosten zullen lager zijn.
	Beoordeling kwalitatief:	121

Scenario 2 gaat uit van nieuwbouw op een andere locatie											
					Investering		verdelen naar bouw en installatie				
BVO gebouw		3486									kaplast lin
				inclusief btw	19591428		bouw		15192906	40	546.945
				indexering	-1569001		installatie	15,70%	2829521	20	198.066
					18022427				18022427		745.011

Extra scenario 5: nieuwbouw van de sporthal en zwembad als seperate locaties											
Zwembad					Investering		verdelen naar bouw en installatie				kaplast lin
				inclusief btw	13130795		bouw		10242855	40	368.743
				indexering	-1051957		installatie	15,20%	1835983	20	128.519
					12078838				12078838		497.262
Sporthal					Investering		verdelen naar bouw en installatie				kaplast lin
				inclusief btw	7327567		bouw		6086212	40	219.104
				indexering	-587576		installatie	9,70%	653779,1	20	45.765
					6739991				6739991		264.868

Bijlage 3 - Gehanteerde financiële uitgangspunten

- BVO (m2) op basis van de huidige situatie, behalve bij nieuwbouw scholen (daar waar nu overcapaciteit is, bouwen we kleiner).
- Berekening nieuwbouw op basis van kengetallen bouwkosten verhoogd met 40 % algemene kosten. Kengetallen obv ervaringscijfers Ryse en BouwkostenKompas prijspeil 1 april 2024 en aangepast naar prijspeil 2025 door indexering met 5,68%. Opslag algemene kosten is voor o.a. externe bouwbegeleiding, architect, constructeur en overige externe adviseurs.
- Rekenrente: 2 %
- Afschrijving renovatie: 20 jaar, afschrijving nieuwbouw: 40 jaar.
- Componentenmethode is van toepassing bij nieuwbouw. Investering gesplitst naar bouwkosten en installaties. Afschrijving bouwkosten 40 jaar en afschrijving installaties 20 jaar (is aanpassing van onze termijn, was 15 jaar).
- Berekening kapitaallasten op basis van annuïteit bij onderwijsgebouwen en lineair bij overige accommodaties.
- Restwaarde bij renovatie gekoppeld aan de huidige WOZ waarde. Restwaarde bij nieuwbouw gebaseerd op 60 % van de investering.
- Kosten renovatie ingeschat obv % nieuwbouw. Hierbij gekeken naar bouwjaar en energielabel (indien beschikbaar).
- Investeringsbedragen onderwijsaccommodaties, sportaccommodaties* (kantines en kleedruimtes) en dorpshuizen inclusief btw.
- Investeringbedragen Miente, Bosbad, sportcomplex Boekhorst en maatschappelijke voorzieningen Appelscha gebaseerd op de uitgevoerde onderzoeken HEVO. De investeringsbedragen uit de onderzoeken zijn wel gecorrigeerd met de door HEVO gebruikte indexering. Dit om ‘appels’ met ‘appels’ te vergelijken.
- Investeringsbedragen Miente, molen/museum Makkinga en gemeentehuis exclusief btw.
- Geen rekening gehouden met eventuele exploitatie voordelen door lagere energie of onderhoudskosten
- Geen rekening gehouden met eventuele opbrengsten van locaties van vrijkomende gebouwen/locaties
- Geen rekening gehouden met financiële gevolgen van nieuwe onderhoudsplannen.
- Financiële kengetallen

De netto schuldquote weerspiegelt het niveau van de schuldenlast van de gemeente ten opzichte van de eigen middelen en geeft een indicatie van de druk van de rentelasten en de afschrijvingen op de exploitatie. En de solvabiliteitsratio geeft inzicht in de mate waarin de gemeente in staat is aan haar verplichtingen te voldoen. Als er sprake is van een hoge schuld en veel eigen vermogen hoeft een hoge schuld geen probleem te zijn voor de financiële positie.

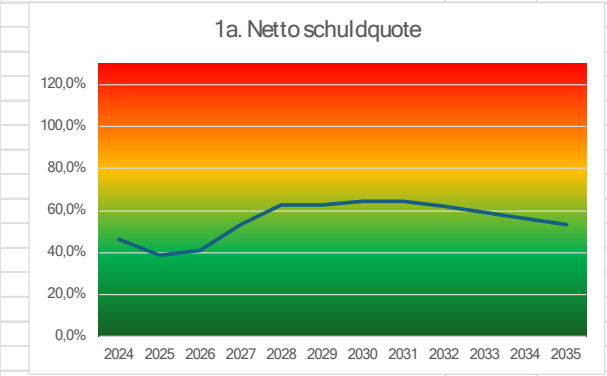
De gevolgen van de investeringen accommodatiebeleid (voor de eerste tien jaar) voor de netto schuldquote en het solvabiliteitsratio zijn in onderstaande overzichten duidelijk gemaakt. Daaruit blijkt dat de kengetallen binnen de normen blijven.

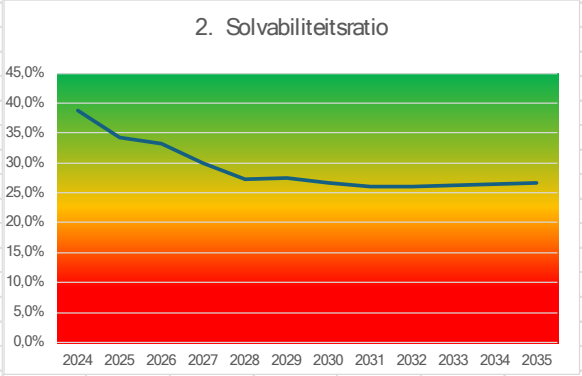
Kengetallen	Realisatie	Begroting										
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1a. Netto schuldquote	46,3%	38,6%	41,2%	53,4%	62,7%	62,6%	64,2%	64,7%	62,4%	59,3%	56,3%	53,5%
2. Solvabiliteitsratio	38,8%	34,2%	33,1%	29,9%	27,2%	27,5%	26,6%	26,0%	26,1%	26,3%	26,5%	26,7%

1. Nettoschuldquote	Realisatie					Begroting						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
A. Vaste schulden	41.294	35.220	39.635	55.054	68.283	71.043	76.111	79.977	80.188	79.188	78.188	77.188
B. Netto vlottende schuld	4.218	4.218	4.218	4.218	4.218	4.218	4.218	4.218	4.218	4.218	4.218	4.218
C. Overlopende passiva	11.182	11.182	11.182	11.182	11.182	11.182	11.182	11.182	11.182	11.182	11.182	11.182
Totale bruto schuld	**56.694**	**50.620**	**55.035**	**70.454**	**83.683**	**86.443**	**91.511**	**95.377**	**95.588**	**94.588**	**93.588**	**92.588**
D1. Financiële activa (uitzettingen > 1 jaar)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D2. Financiële activa (verstrekte leningen)	6.412	6.412	6.412	6.412	6.412	6.412	6.412	6.412	6.412	6.412	6.412	6.412
E. Uitzettingen < 1 jaar	5.322	5.322	5.322	5.322	5.322	5.322	5.322	5.322	5.322	5.322	5.322	5.322
F. Liquide middelen	464	464	464	464	464	464	464	464	464	464	464	464
G. Overlopende activa	4.894	4.894	4.894	4.894	4.894	4.894	4.894	4.894	4.894	4.894	4.894	4.894
Totale netto schuld	**46.014**	**39.940**	**44.355**	**59.774**	**73.003**	**75.763**	**80.831**	**84.697**	**84.908**	**83.908**	**82.908**	**81.908**
H. Totale saldo van baten (excl. mut. res.)	99.474	103.453	107.591	111.895	116.371	121.025	125.866	130.901	136.137	141.583	147.246	153.136
Nettoschuldquote	**46,3%**	**38,6%**	**41,2%**	**53,4%**	**62,7%**	**62,6%**	**64,2%**	**64,7%**	**62,4%**	**59,3%**	**56,3%**	**53,5%**

2. Solvabiliteitsratio	Realisatie						Begroting					
	2024	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
A. Eigen vermogen	42.639	32.632	33.582	35.493	36.047	37.684	37.845	38.090	38.308	38.391	38.340	38.298
B. Totaal passiva	110.000	95.519	101.384	118.713	132.498	136.895	142.123	146.234	146.663	145.746	144.695	143.653
Solvabiliteit	**38,8%**	**34,2%**	**33,1%**	**29,9%**	**27,2%**	**27,5%**	**26,6%**	**26,0%**	**26,1%**	**26,3%**	**26,5%**	**26,7%**

Signaleringswaarden kengetallen	Categorie A Minst risicovol	Categorie B Neutraal	Categorie C Meest risicovol
1a. Netto schuldquote	< 90%	90 - 130%	> 130%
2. Solvabiliteitsratio	> 50%	20 - 50%	< 20%





* Voor de sportaccommodaties in eigendom van de gemeente kan op basis van de huidige wetgeving een deel van de btw worden gecompenseerd. Deze wetgeving loopt echter tot en met 2025. Voorzichtigheidshalve is ervoor gekozen om bij deze accommodaties de investeringen inclusief btw te verwerken.

2. Jaarrapport gegevens

2.1 Algemeen

De locatie van een accommodatie waar de bezoekers naar toe kunnen voor het ondernemen van diverse en op elkaar afgestemde activiteiten op het gebied van sport en/of cultuur, vrijetijdsbesteding en verblijven (wonen) is een bepalende factor. De locatie dient derhalve te voldoen aan een aantal voorwaarden, zoals de bereikbaarheid met auto en fiets, maar ook met openbaar vervoer. Ook dienen voldoende parkeer- en fietsenstallingmogelijkheden aanwezig te zijn, waarbij de sociale veiligheid gewaarborgd is.
Sportcentrum Oosterwolde beschikt over een openbare parkeervoorziening die als voldoende wordt ervaren. Het terrein voldoet aan de wettelijke voorwaarden met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen.

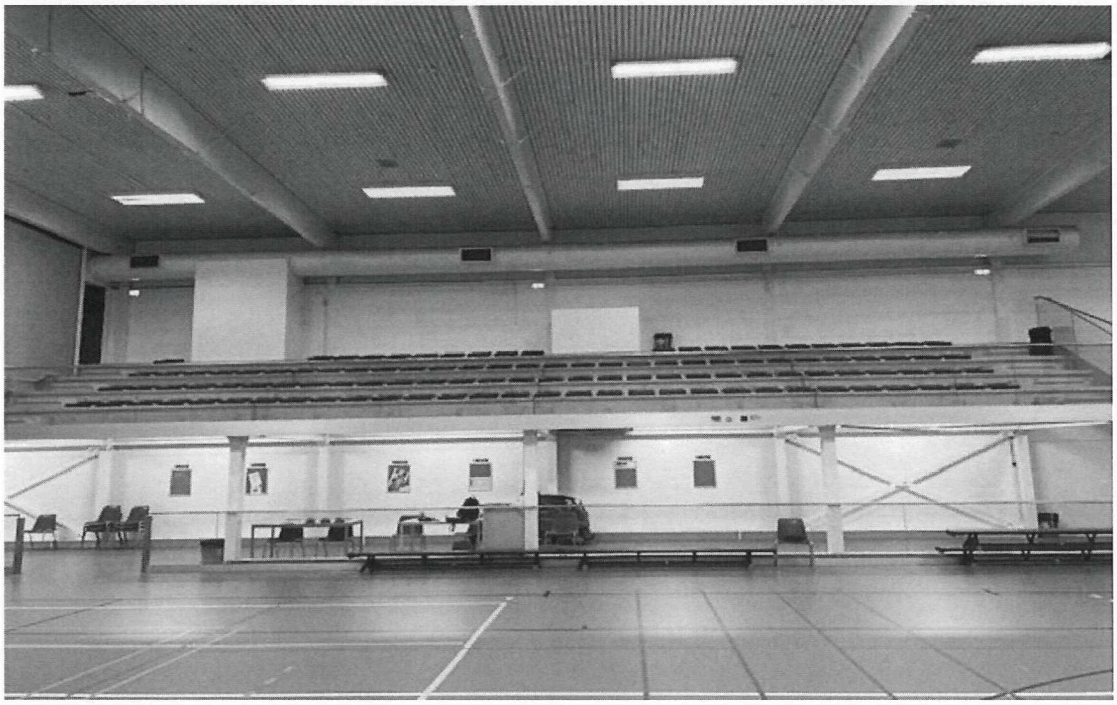
2.2 Gebruikers

De exploitatie van de accommodaties is mede sterk afhankelijk van het gebruik van verenigingen:

Gebruikers Oosterwolde	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Zwembad, verenigingen	uren	uren	uren	uren
Zwemvereniging Wellerobben	105	107	111	103
Zwemvereniging ZCNF	770	755	781	744
Sportschool Ebert	39	39	0	0
Reuma vereniging	104	106	106	0
Olmenes	27	0	0	0
Trajectum Zeuvenakkers	41	41	42	51
Zwembad, scholen				
Boekhorstschool	12	11	11	11
Duisterhoutschool	20	20	21	21
Stellingwerf college	282	285	163	0
Sporthal, verenigingen				
BCO, Badminton Club Oosterwolde	255	258	252	253
DIO Volleybal	332	262	284	254
DIO Korfbal	72	213	220	138
DIO Gym	84	42	42	41
SV Donkerbroek	26	26	44	9
Dio Basketbal	21	19	38	47
SV Oosterwolde	91	100	75	74
Scala			33	38
Sporthal, scholen				
Basisonderwijs Oosterwolde	660	660	660	800

Jaarlijks wordt er door Sportfondsen met gebruikers individuele gesprekken gevoerd indien dit gewenst is. Dit gebeurt na een seizoen/voor het nieuwe seizoen. De besproken onderwerpen van deze gesprekken worden door middel van een actielijst vastgelegd en bewaakt. Het aantal uren in de kolom 2023-2024 is dan ook het aantal uren welke vooraf zijn opgegeven en zijn vastgelegd in een overeenkomst. Sportschool Ebert is gestopt in 2022. Ook Reumavereniging bestaat niet

meer sinds 2024. De vaste zwemmers van deze doelgroep hebben een abonnement afgesloten en doen mee aan revalidatiezwemmen. Olmenes is ook geen vaste gebruiker meer. Gemeente heeft besloten dat ook het Stellingwerfcollege geen gebruik meer hoeft te maken van het sportcentrum.
Scala huurt ook veel op regie basis. Er is een goede samenwerking met deze stichting.



2.3 Bezoekers aantallen

Sportcentrum Oosterwolde	2019-2020	2020-2021*	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Zwembad overdekt	12.967	7.342	17.485	21.652	23.000
Doelgroep	2.528	922	618	9.552	10.920
Baby- en Peuterzwemmen	635	300	899	1.589	1.525
Zwemles** (Laco ZwemABC)	9.034	9.887	16.645	17.548	15.500
Schoolzwemmen***	11.500	9.800	15.500	9.100	2.500
Verenigingen****	15.000	12.000	21.000	21.500	22.000
Totaal	**51.664**	**40.251***	**72.147**	**80.941**	**75.445**

**De aantallen wijken sterk af van andere jaren, het zwembad is verplicht gesloten geweest vanaf half december 2020 tot en met 16 maart 2021, in verband met de Covid-19 pandemie. Vanaf 16*

maart tot 19 mei 2021 zijn er alleen zwemlessen aangeboden, vanaf 19 mei 2021 is er ook voor recreatief zwemmen weer ruimte gemaakt. Echter zorgen de richtlijnen voor beperkte aantallen bezoekers. De verenigingen hebben vanaf 19 mei ook weer gebruik kunnen maken van het zwembad en sporthal.
**De zwemlessen zijn één keer per week en duren 60 minuten. In sommige andere baden worden wekelijks twee zwemlessen van elk 30 minuten aangeboden. Het zwemlesbezoek is in die baden dus twee keer zo hoog, terwijl de totale lestijd gelijk is.
Bezoekersaantallen van de scholen en verenigingen zijn geschat. Deze worden niet per aantallen bijgehouden.
SWC 250 kinderen per week x 30 weken = 7.500 kinderen. Dit is gehalveerd t.o.v. 2021-2022 i.v.m. krimp aantal scholieren SWC. Vanaf 1 september 2023 zal het SWC helemaal geen gebruik meer maken van het zwembad. Overige scholen (Duisterhout en Boekhorst): 1600 bezoeken per jaar. I.v.m. verplichte sluiting door het Coronavirus zijn de aantallen over 2020-2021 dan ook een stuk lager. SWC: 12 weken sluiting. 18 weken x 500 kinderen = 9.000 en basisscholen: 800 bezoeken.
**** overige verenigingen en instellingen (Reuma PV, Olmenes, ZCNF, Wellenrobben en Ebert): aantal weken op overeenkomst x gemiddeld aantal deelnemers. Ook hier geldt dat de sluiting (21 weken) maar ook angst een groot effect kent op de bezoekersaantallen. Sportschool Ebert heeft alle uren opgezegd in 2022-2023. Het zwembad is in dit jaar gesloten.
In hoofdzaak bestaat de bezetting van het zwembad uit:

- Recreatief zwemmen & Aquasessies
- Doelgroep activiteiten waaronder AquaJoggen, Aquarelax, Aquavitaal en aqua body and mind.
- Therapeutisch zwemmen
- zwangerschapszwemmen
- ABC zwemlessen, Baby-Peuterzwemmen en survivalzwemmen.
- Verenigingen
- Schoolzwemmen

Zwem ABC (Leren zwemmen)

Laco heeft zijn eigen Laco zwem-ABC ontwikkeld. Een methode waarmee wij de volgende visie uit willen uitdragen:
Laco wil de beste zwemschool van Nederland zijn, waar kinderen en medewerkers met veel plezier op een veilige en verantwoorde wijze samenwerken om een kwalitatief goed nationaal erkend zwem-ABC-diploma te halen. Daarbij is veel aandacht voor de individuele leerprestaties van de kinderen. Onze communicatie naar ouders en kinderen is open en transparant.
Onze mascotte in de vorm van een krokodil is Krokobill, de zwemheld voor kinderen. Alle communicatie en visuele uitingen hebben betrekking op Krokobill.
Het Laco zwem-ABC is uitgewerkt in een 10-stappenplan. In tien stappen worden de kinderen opgeleid voor het zwem-ABC, **het nationaal zwemveilig diploma**. Elke stap heeft zeven onderdelen die de basis vormen voor 'leren zwemmen':
1. in het water gaan
2. onder water gaan
3. drijven en draaien
4. schoolslag
5. enkelvoudige rugslag
6. borstcrawl
7. rugcrawl

De zwemlessen zijn per stap uitgeschreven en zo opgebouwd dat het motorisch leerproces optimaal aangesproken wordt.
De drie fases van het motorisch leerproces vormen samen met de zeven onderdelen de basis van elke zwemles:
1. cognitieve fase: ervaren en experimenteren
2. associatieve fase: oefenen en aanleren
3. autonome fase: automatiseren en toepassen

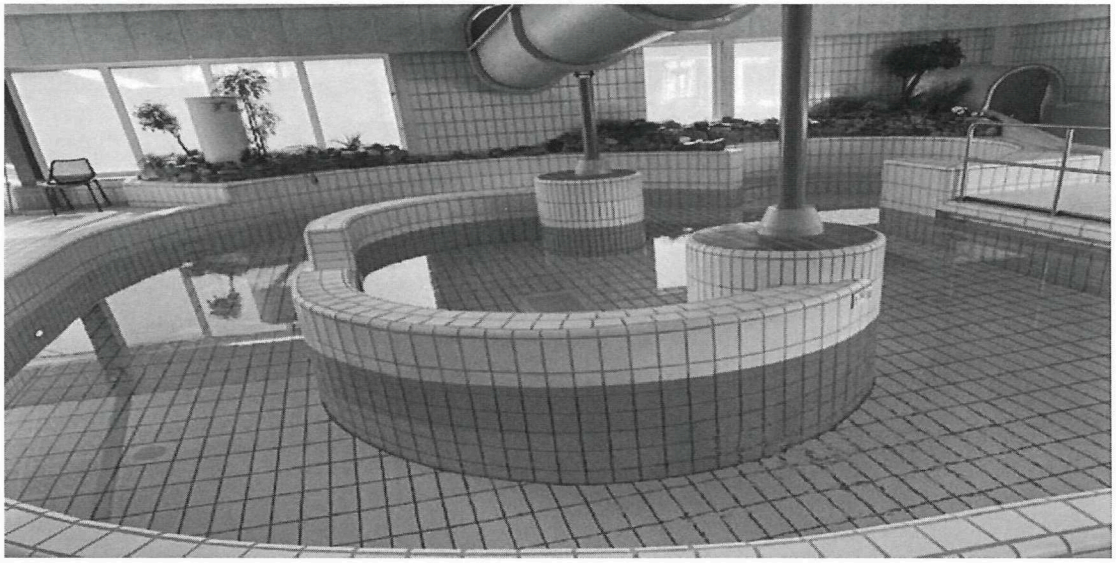
De stappen 8, 9 & 10 zijn resp. de afrondingen tot het zwemdiploma A, vervolg opleiding B & C.

Ook na de samenwerking met Sportfondsen hanteren we hetzelfde zwemlessysteem.

	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Behaalde zwemdiploma's	170*	373	462	381

** Door de Covid 19 pandemie hebben we in de maanden januari, februari en maart 2021 geen diplomazwemmen kunnen organiseren.*

Grote toename van aantal zwemleskinderen in 2021-2022 en 2022-2023. Hierdoor ook meer kinderen diploma gehaald. In 2024 weer iets terug gelopen.



Bezoekers sporthal

LACO Ooststellingwerf houdt geen bezoekers registratie bij van sporthal gebruikers. Derhalve kunnen wij hier geen specifieke cijfers van overhandigen. Bij hoofdstuk 2.2 kunt u wel de gebruiksuren door de diverse verenigingen en scholen terugvinden. De gemeente Ooststellingwerf heeft naar alle waarschijnlijkheid zelf meer inzicht in aantal leden van verenigingen en scholen. Een gegeven dat voor de gemeente van belang is, is het feit dat verreweg de meeste verenigingen en scholen uit de gemeente Ooststellingwerf komt. Het streven van de gemeente is ook juist om te zorgen dat er voldoende mogelijkheden zijn van sport binnen de gemeente om dit sociaal maatschappelijk onderdeel te bevorderen bezoekersaantallen sporthal over 2019-2020 en 2020-2021 een stuk lager i.v.m. verplichte COVID-19 sluiting.

2.4 Horeca

De horeca exploitatie van beide sportcentra wordt door Laco in eigen beheer uitgevoerd en is een absolute toegevoegde waarde voor onze gasten. Door het in eigen beheer exploiteren van de horeca zorgt Laco ervoor dat de openingstijden optimaal aansluiten bij het activiteiten aanbod. Laco ziet naast het sportief bezig zijn de ontmoetingsfunctie voor gebruikers als belangrijk element. Diverse doelgroepen gebruiken op verschillende tijden het sportcentrum. Jongeren, volwassenen en ouderen ontmoeten elkaar in en om het water of bij sportactiviteiten in de sporthal. Het aanbieden van een horeca met zit gelegenheden zorgt dat de accommodatie als "sociale hotspot" binnen de gemeente fungeert.

AMENDEMENT

Lijst Ter Heide

A-092

De raad van de gemeente Ooststellingwerf, in vergadering bijeen d.d. 24 juni 2025

Agendapunt: 13, Accommodatiebeleid

Onderwerp amendement: Beslispunt 2b, 2c en 2d besluitvorming uitstellen

---

Ondergetekenden, leden van de raad van de gemeente Ooststellingwerf, stellen voor om de volgende beslispunten te verwijderen uit het besluit:

2.b OBS Riemsloot nieuw te bouwen op de locatie van CBS de Mandebrink.
2.c CBS de Mandebrink nieuw te bouwen op een nieuwe locatie (loopafstand sporthal).
2.d OBS Riemsloot, het bijbehorende gymlokaal en CBS de Mandebrink te slopen (locatie valt vrij voor woningbouw).

En te vervangen door:

- De besluitvorming over OBS De Riemsloot en CBS de Mandebrink uit te stellen tot de raadsvergadering van november 2025. De tussenliggende tijd te gebruiken voor nader overleg tussen de besturen van de betrokken scholen om de daarvoor voorgestelde beslispunten te optimaliseren en waar nodig bij te stellen.

En beslispunt 6a als volgt te wijzigen:
Voor het accommodatiebeleid een investering van totaal € 72,37 miljoen **(minus € 8,29 miljoen voor de investering nieuwbouw obs De Riemsloot en cbs De Mandebrink)** te doen voor de periode tot en met 2050, met een jaarlijkse kapitaallast die oploopt van € 30.000 in 2026 tot uiteindelijk € 3,6 miljoen **(minus € 377.000 als kapitaallast voor de nieuwbouw obs De Riemsloot en cbs De Mandebrink)** in 2050.

Toelichting:
Wij denken dat het verstandig is om de besluitvorming uit te stellen totdat er nader overleg is geweest tussen de besturen van de betrokken scholen. Dit creëert ruimte om de beslispunten te optimaliseren en indien nodig bij te stellen.

Ondertekening en naam:

Lijst Ter Heide, Simon ter Heide

Lijst Ooststellingwerf, Niels van den Berg

Het amendement is aangenomen / verworpen in de vergadering van d.d. 24 juni 2025

Mevr. A. Hensen, griffier

AMENDEMENT

Oosstellingwerf

Lijst Ter Heide

LO

VRIJE PARTIJ OOSTSTELLINGWERF

090

De raad van de gemeente Ooststellingwerf, in vergadering bijeen d.d. 24 juni 2025

Agendapunt: 13 Accommodatiebeleid

Onderwerp amendement: Locatie studie nieuwbouw Sporthal en Zwembad Boekhorst

---

Ondergetekenden, leden van de raad van de gemeente Ooststellingwerf, stellen voor om bij beslispunt 3. 'Wat betreft sportcomplex de Boekhorst in Oosterwolde':

beslispunt a. Sportcomplex de Boekhorst nieuw te bouwen op de huidige locatie.

Te vervangen door:

a. Sportcomplex de Boekhorst te vervangen door een nieuw te bouwen sporthal en zwembad op een nog nader te bepalen locatie. Hiertoe het volgende te onderzoeken:
   - Een locatiestudie te doen naar de bouw van een overdekt zwembad bij Bosbad Appelscha.
   - Een locatiestudie te doen rondom sportpark Oostenburg m.b.t. nieuw te bouwen sporthal en overdekt zwembad of alleen een sporthal afhankelijk van de uitkomst van de locatiestudie bij Bosbad Appelscha.
   - In beeld brengen wat de financiële gevolgen zijn en hiervan in november 2025 verslag te doen aan de raad.

Beslispunt 6a als volgt te wijzigen:
Voor het accommodatiebeleid een investering van totaal € 72,37 miljoen **(minus € 18,68 miljoen voor de investering nieuwbouw sportcomplex Boekhorst)** te doen voor de periode tot en met 2050, met een jaarlijkse kapitaallast die oploopt van € 30.000 in 2026 tot uiteindelijk € 3,6 miljoen **(minus € 768.000 aan kapitaallast voor de nieuwbouw sportcomplex Boekhorst)** in 2050.

Toelichting:
De locatie van een sporthal en zwembad liggen voor een 50 jaar vast. We willen naar de lange termijn kijken, niet naar de voordelen op korte termijn. De locatiestudie is tot nu toe vooral gedaan zonder inbreng van stakeholders. De locatiestudie had als belangrijke bepalende factor voor een "no go", de afstand tussen de scholen in Oosterwolde Zuid en de nieuwe locatie van de Sporthal. Dit in verband met de afstand af te leggen voor de lessen

bewegingsonderwijs vanuit de scholen binnen een straal van 1000 meter. Verplaatsing sporthal zou vervoerskosten van tonnen veroorzaken.

Het realiseren van een nieuw Gymnastieklokaal in Oosterwolde Zuid is daarbij niet als oplossing meegenomen, evenmin het saneren van het Gymnastieklokaal op de Weemeweg dat op de lijst staat voor renoveren/verduurzamen (zie besluit 5 b Verduurzamen/renoveren van OBS de Toekan en gymnastieklokaal Oosterwolde). De lessen en andere activiteiten vanuit deze zaal kunnen in de nieuwe Sporthal op de nieuwe locatie plaatsvinden.

Evenmin is er rekening gehouden met de exploitatievoordelen van een combinatie van een overdekt zwembad en het Bosbad op één locatie.
Met de wetenschap van nu dat de exploitatie van het Bosbad uitermate kostbaar wordt, verdient dit nader onderzoek. Het kan zelfs de reddingsboei zijn voor het Bosbad.

De vele voordelen van sporthal en sportterreinen in Oosterwolde Noord zijn niet voldoende in beeld. Denkend aan:
- synergie voor de diverse gebruikers;
- parkeren
- bereikbaarheid
- toekomstige woningbouw met zwaartepunt op Oosterwolde Noord.

En het laat een mooi inbreidingslocatie achter voor Oosterwolde Zuid bij het huidige Sportcomplex Boekhorst. De netcapaciteit is daar dan al vast aanwezig voor woningbouw. Voor de netcapaciteit op nieuwe locatie zijn ook tijdelijke oplossingen mogelijk.

Kortom wij zien kansen in een mooie gebiedsontwikkeling rondom sportpark Oostenburg.

Ondertekening en naam:

Sierd van Weperen, VVD

Simon ter Heide, Lijst Ter Heide

Niels van den Berg, Lijst Ooststellingwerf

Ben Oostra, VPO

Het amendement is aangenomen / verworpen in de vergadering van d.d. 24 juni 2025

Mevr. A. Hensen, griffier

AMENDEMENT

Lijst Ter Heide

091

De raad van de gemeente Ooststellingwerf, in vergadering bijeen d.d. 24 juni 2025

Agendapunt: 13. Accommodatiebeleid & huisvestingsplan onderwijs

Onderwerp amendement: Dorpshuis Oosterwolde realiseren

Ondergetekenden, leden van de raad van de gemeente Ooststellingwerf, stellen voor om:

‘beslispunt 4 ” Wat betreft dorpshuis/bruisplek De Miente
a. De Miente nieuw te bouwen (combinatie dorpshuis en Bruisplek) op de huidige locatie’

te verwijderen.

En beslispunt 6a als volgt te wijzigen:
Voor het accommodatiebeleid een investering van totaal € 72,37 miljoen **(minus € 3,77 miljoen voor de investering nieuwbouw De Miente)** te doen voor de periode tot en met 2050, met een jaarlijkse kapitaallast die oploopt van € 30.000 in 2026 tot uiteindelijk € 3,6 miljoen **(minus € 212.000 voor de kapitaallast voor de nieuwbouw De Miente)** in 2050.

Toelichting:
Op 10 april 2024 zijn de plannen gepresenteerd om de De Miente en de Kampus samen te transformeren naar een culturele bruisplek. Het ging in april 2024 om verbouw/nieuwbouw De Miente en aanpassen van de Kampus. Dit plan willen wij alsnog een kans geven.

Een plan wat nog aangepast moet/kan worden aan recentelijke ontwikkelingen zoals huisvesting Stichting De Kortsluiting.

Nu alle stakeholders langere tijd in onzekerheid zitten met betrekking tot de toekomstige plannen rond De Miente moeten we als raad richting geven over wat wel kan en gefinancierd wordt door de gemeente. Dit draagt bij aan een snelle invulling.
Hiertoe dienen we separaat een motie “Verbouw/nieuwbouw De Miente” in.

Ondertekening en naam:

Sierd van Weperen, VVD

Simon ter Heide, Lijst Ter Heide

Ben Oostra, VPO

Niels van den Berg, Lijst Ooststellingwerf

Het amendement is aangenomen / verworpen in de vergadering van d.d. 24 juni 2025

Mevr. A. Hensen, griffier

AMENDEMENT

CDA Lijst Ter Heide GROEN LINKS OOSTSTELLING-WERF LO ChristenUnie Ooststellingwerf PvdA

A-089

De raad van de gemeente Ooststellingwerf, in vergadering bijeen d.d. 24 juni 2025

Agendapunt: 13 Accommodatiebeleid en huisvestingsplan onderwijs

Onderwerp amendement: Wijzigen besluit met betrekking tot Kampingerhofschool

Ondergetekenden, leden van de raad van de gemeente Ooststellingwerf, stellen voor om:

Uit beslispunt 5b, “Verhuizen van de Kampingerhofschool naar de Kampus in Oosterwolde” te verwijderen.

En een nieuwe beslispunt toe te voegen, beslispunt 5e:

- Het besluit tot een mogelijke verhuizing van de Kampingerhofschool uit te stellen totdat er door de betrokken partijen overeenstemming is omtrent een verantwoorde huisvesting van de Kampingerhofschool.

- Het beslispunt op te nemen in het accommodatiebeleid en huisvestingsplan 2025 - 2050, bij hoofdstuk 5.2 punt 11.

Beslispunt 6a als volgt te wijzigen:
Voor het accommodatiebeleid een investering van totaal € 72,37 miljoen **(minus € 528.000 voor de investering verhuizing Kampingerhof)** te doen voor de periode tot en met 2050, met een jaarlijkse kapitaallast die oploopt van € 30.000 in 2026 tot uiteindelijk € 3,6 miljoen **(minus € 32.000 aan kapitaallast voor de verhuizing Kampingerhofschool)** in 2050.

Toelichting:
De kinderen die gebruik maken van de Kampingerhofschool verdienen een veilige plek. In het stuk wordt aangegeven dat de schoolbesturen de oplossing van verhuizen sub-optimaal vinden. In een bericht van één van de partijen staat duidelijk beschreven dat er geen overeenstemming is dat de verhuizing ook mogelijk is c.q. mee ingestemd is.

De portefeuillehouder heeft duidelijk aangegeven dat onderwijskundig deze oplossing wel verantwoord moet zijn. Nu de onderwijskundige verantwoording nog steeds onduidelijk is, is het niet mogelijk om hierover een besluit te nemen.

Ondertekening en naam:

Thomas Wiebe Swart, CDA

Simon ter Heide, Lijst ter Heide

Rik Berends, GroenLinks

Niels van den Berg, Lijst Ooststellingwerf

Berend Leistra, ChristenUnie

Bart Polpe, PvdA

Het amendement is aangenomen / verworpen in de vergadering van d.d. 24 juni 2025

Mevr. A. Hensen, griffier

AMENDEMENT

A-089

De raad van de gemeente Ooststellingwerf, in vergadering bijeen d.d. 24 juni 2025

Agendapunt: 13 Accommodatiebeleid en huisvestingsplan onderwijs

Onderwerp amendement: Wijzigen besluit met betrekking tot Kampingerhofschool

---

Ondergetekenden, leden van de raad van de gemeente Ooststellingwerf, stellen voor om:

Uit beslispunt 5b, “Verhuizen van de Kampingerhofschool naar de Kampus in Oosterwolde” te verwijderen.

En een nieuwe beslispunt toe te voegen, beslispunt 5e:

- Het besluit **over de huisvesting** van de Kampingerhofschool uit te stellen totdat er door de betrokken partijen overeenstemming is omtrent een verantwoorde huisvesting van de Kampingerhofschool.

- Het beslispunt op te nemen in het accommodatiebeleid en huisvestingsplan 2025 - 2050, bij hoofdstuk 5.2 punt 11.

Beslispunt 6a als volgt te wijzigen:
Voor het accommodatiebeleid een investering van totaal € 72,37 miljoen **(minus € 528.000 voor de investering verhuizing Kampingerhof)** te doen voor de periode tot en met 2050, met een jaarlijkse kapitaallast die oploopt van € 30.000 in 2026 tot uiteindelijk € 3,6 miljoen **(minus € 32.000 aan kapitaallast voor de verhuizing Kampingerhofschool)** in 2050.

Toelichting:
De kinderen die gebruik maken van de Kampingerhofschool verdienen een veilige plek. In het stuk wordt aangegeven dat de schoolbesturen de oplossing van verhuizen sub-optimaal vinden. In een bericht van één van de partijen staat duidelijk beschreven dat er geen overeenstemming is dat de verhuizing ook mogelijk is c.q. mee ingestemd is.

De portefeuillehouder heeft duidelijk aangegeven dat onderwijskundig deze oplossing wel verantwoord moet zijn. Nu de onderwijskundige verantwoording nog steeds onduidelijk is, is het niet mogelijk om hierover een besluit te nemen.

Ondertekening en naam:

Thomas Wiebe Swart, CDA

Simon ter Heide, Lijst ter Heide

Rik Berends, GroenLinks

Niels van den Berg, Lijst Ooststellingwerf

Berend Leistra, ChristenUnie

Bart Polpe, PvdA

Het amendement is aangenomen / verworpen in de vergadering van d.d. 24 juni 2025

Mevr. A. Hensen, griffier

AMENDEMENT

093

De raad van de gemeente Ooststellingwerf, in vergadering bijeen d.d. 24 juni 2025

Agendapunt: 13. Accommodatiebeleid en huisvestingsplan onderwijs

Onderwerp amendement: De Kampus zonder de Kampingerhofschool

Ondergetekenden, leden van de raad van de gemeente Ooststellingwerf, stellen voor om bij beslispunt 5b onderstaande (laatste) zin te verwijderen:

> Verhuizen van de Kampingerhofschool naar de Kampus Oosterwolde.

En beslispunt 6a als volgt te wijzigen:

Voor het accommodatiebeleid een investering van totaal € 72,37 miljoen **(minus € 528.000 voor de investering verhuizing Kampingerhofschool)** te doen voor de periode tot en met 2050, met een jaarlijkse kapitaallast die oploopt van € 30.000 in 2026 tot uiteindelijk € 3,6 miljoen (**minus € 32.000 voor de kapitaallast verhuizing Kampingerhofschool**) in 2050.

Toelichting:
Op 9 juni jl. hebben wethouders en raadsleden een mail ontvangen van de rector van het Stellingwerf College. De mail is mede namens het schoolbestuur van Simant (Stellingwerf College), en de stichting Beheer De Kampus Oosterwolde. Namens deze partijen noemt de rector de verhuizing van De Kampingerhofschool voorbarig.

De voorzitter van het schoolbestuur van Comprix (waaronder De Kampingerhofschool valt) wil formeel pas reageren na het raadsbesluit. Informeel merken we een aarzeling in enthousiasme. In ieder geval kan gesteld worden dat voor de voorgestelde verhuizing geen overeenstemming bestaat met de direct betrokken schoolbesturen en de eigenaar/beheerder van het gebouw.

Voor Nederland zou er een unieke en uitzonderlijke situatie ontstaan als een primaire SO-school bij een reguliere VO-school in komt. Een experiment dat wij niet willen aan gaan. Met een combinatie met het basisonderwijs is al wel (goede) ervaring.

De gemeenteraad heeft de signalen gehoord dat het huidige gebouw van de Kampingerhofschool niet meer voldoet. Het onderwijskundig klimaat is voor verbetering vatbaar. Meer kinderen zijn aangewezen op speciaal onderwijs, met een toename aan

complexe leer- en gedragsproblemen. De gemeenteraad verwacht dat het college deze signalen mee neemt in een volgend op te stellen Integraal Huisvestings Plan (IHP).

Ondertekening en naam:

D66, Ignas Minnema

Lijst Ooststellingwerf, Niels van den Berg

Het amendement is aangenomen / verworpen in de vergadering van d.d. 24 juni 2025

Mevr. A. Hensen, griffier

MOTIE

Lijst Ter Heide

106

De raad van de gemeente Ooststellingwerf in vergadering bijeen d.d. 24 juni 2025

Agendapunt: 13. Accommodatiebeleid

Onderwerp motie: Realisatie ver/nieuwbouw Miente

Ondergetekenden, leden van de raad van de gemeente Ooststellingwerf,

Constaterende dat;

- We een dorpshuisfunctie in Oosterwolde missen;
- De Miente een laagdrempelige voorziening is;
- Er veel tijd gestoken is in de ontwikkeling van een “bruisplek” in Oosterwolde. Dit in relatie tot verbouwplannen van de Miente;
- De beslissing over een “bruisplek” enkele malen is doorgeschoven om aan te sluiten bij het accommodatiebeleid;
- Daardoor de gebruikers van de Miente en het stichtingsbestuur lang in onzekerheid zitten.

Is van mening dat:

- We nu onze verantwoordelijkheid moeten nemen door duidelijkheid te geven;
- We richting willen geven aan de mogelijkheden voor De Miente.

Spreken uit:
De oorspronkelijk plannen uit april 2024 van De Miente in combinatie met aanpassingen bij de Kampus kunnen rekenen op steun van de gemeenteraad.

Verzoeken het college;

1. Met de besturen om tafel te gaan om de plannen zo spoedig mogelijk uitgewerkt te krijgen.
2. Voor de cofinanciering, voorstellen te doen aan de raad.

en gaan over tot de orde van de dag.

Ondertekening en naam:

Sierd van Weperen, VVD

Ben Oostra, VPO

Simon ter Heide, Lijst Ter Heide

Niels van den Berg, Lijst Ooststellingwerf

De motie is
overgenomen
aangenomen in de vergadering van 24 juni 2025
verworpen

Mevr. A. Hensen, griffier

AMENDEMENT

094

De raad van de gemeente Ooststellingwerf, in vergadering bijeen d.d. 25 juni 2025

Agendapunt: 13 Accommodatiebeleid

Onderwerp amendement: Samen er uitkomen Accommodatiebeleid

Ondergetekenden, leden van de raad van de gemeente Ooststellingwerf, stellen voor om bij beslispunt 3. ‘Wat betreft sportcomplex de Boekhorst in Oosterwolde’:

beslispunt a. Sportcomplex de Boekhorst nieuw te bouwen op de huidige locatie.

Aan te vullen met;
Tenzij uit een aanvullend specifiek locatie onderzoek ondubbelzinnig blijkt dat een andere locatie toch de voorkeur verdient.

Toelichting:
Rond sportpark Oostenburg liggen opties die breder onderzocht kunnen worden dan door HEVO is uitgevoerd. Gehoord hebbende de discussie in de gemeenteraadsvergadering van 24 en 25 juni 2025 zijn er diverse argumenten voor en tegen een andere locatie benoemd. Met name Sportpark oostenburg. Dit is mede input voor de verdieping slag.
Dit willen we onafhankelijk in beeld hebben gebracht. Echter zonder dat dit vertraging oplevert in de realisatie van de vervanging van het Sportcomplex de Boekhorst. We verwachten de resultaten in een bijpassende termijn te ontvangen.

Ondertekening en naam:

Sierd van Weperen, VVD

Niels van den Berg, Lijst Ooststellingwerf

Berend Leistra, ChristenUnie

Ben Oostra, Vrije Partij Ooststellingwerf

Het amendement is aangenomen / verworpen in de vergadering van d.d. 25 juni 2025

Mevr. A. Hensen, griffier

MOTIE vreemd aan de orde van de dag

ChristenUnie Ooststellingwerf | GROEN LINKS OOSTSTELLING-WERF | D66 ooststellingwerf

#

De raad van de gemeente Ooststellingwerf in vergadering bijeen d.d. 24 juni 2025

Agendapunt: Motie vreemd

Onderwerp motie: Betrokkenheid bij de situatie in Israël en Gaza

Constaterende dat:

- de situatie in Israël en Gaza sinds 7 oktober 2023 dramatisch is geëscaleerd na de brute terreuraanval van Hamas op Israëlisch grondgebied, waarbij vele onschuldige burgers zij vermoord of ontvoerd;
- Hamas nog steeds gijzelaars vasthoudt en zich doelbewust verschuilt onder de burgerbevolking, waarmee zij onschuldige mensen in gevaar brengt;
- Israëls reactie op deze terreur leidt tot grootschalig militair geweld in Gaza, waarbij ook tienduizenden onschuldige Palestijnse burgers, waaronder kinderen, het leven verliezen en zich een humanitaire ramp voltrekt
- de menselijke maat in dit conflict zoek is geraakt, wat leidt tot ondragelijk menselijk leed aan beide zijden;
- deze gebeurtenissen diepe zorgen en emoties oproepen bij mensen in onze gemeente, waaronder Joodse, Palestijnse en andere gemeenschappen;
- internationale conflicten zoals deze ook effect hebben op het maatschappelijk klimaat in Nederland en in onze eigen gemeente;

Overwegende dat:

- vrede, veiligheid en mensenrechten universele waarden zijn die ook op gemeentelijk niveau hoog moeten worden gehouden;
- het van belang is dat lokale gemeenschappen ruimte bieden voor rouw, dialoog en verbinding, juist als wereldgebeurtenissen polariseren;
- het wenselijk is dat de zorgen en signalen vanuit onze gemeente ook landelijk worden gehoord;

Verzoekt het college:

namens de gemeenteraad een brief te sturen aan de minister van Buitenlandse Zaken;

- daarin:
  - de zorgen van de raad te uiten over het voortdurende geweld en de grote humanitaire gevolgen daarvan;
  - te onderstrepen dat deze escalatie begon met een terroristische aanval door Hamas, maar dat in de reactie daarop de menselijke maat zoek is;
  - op te roepen tot diplomatieke inzet voor onmiddellijke bescherming van burgers, vrijlating van gijzelaars, humanitaire toegang en structurele vrede met respect voc mensenrechten aan beide zijden;

- aandacht te vragen voor het belang van maatschappelijke stabiliteit, dialoog en inclusie binnen Nederlandse gemeenten, mede in het licht van spanningen die he conflict ook hier teweegbrengt;

(voorbeeldbrief met mogelijke inhoud is bijgevoegd)

Ondertekening en naam.

ChristenUnie, Berend Leistra

GroenLinks, Annemiek Telkamp

D66, Ignas Minnema

De motie is overgenomen / aangenomen / verworpen in de vergadering van

Mw. A. Hensen, griffier

Aan:
De minister van Buitenlandse Zaken
Postbus 20061
2500 EB Den Haag

Ooststellingwerf, [datum]

Onderwerp: Zorgen vanuit de gemeenteraad van [Gemeentenaam] over de situatie in Israël en Gaza

Geachte heer of mevrouw,

Namens de gemeenteraad van Ooststellingwerf brengen wij via deze brief onze diepe zorgen over de situatie in Israël en Gaza onder uw aandacht.

Op 7 oktober 2023 pleegde Hamas een ongekende terreuraanval op Israëlisch grondgebied, waarbij meer dan 1.200 burgers op gruwelijke wijze om het leven kwamen en honderden anderen als gijzelaars werden meegenomen. Hamas houdt nog steeds gijzelaars vast en maakt bewust gebruik van burgers als menselijk schild, wat wij als volstrekt verwerpelijk beschouwen.

De reactie op deze aanval heeft echter geleid tot een geweldsspiraal die inmiddels heeft geresulteerd in tienduizenden doden, waaronder een groot aantal vrouwen en kinderen in Gaza. De humanitaire situatie is desastreus. Er lijkt geen ruimte meer voor de menselijke maat. Wij maken ons grote zorgen over het verlies van fundamentele waarden: bescherming van burgers, naleving van het humanitair recht, en de waardigheid van elk mensenleven – ongeacht afkomst of nationaliteit.

Als gemeenteraad, geworteld in een diverse lokale gemeenschap, zien wij ook de impact van deze gebeurtenissen op onze samenleving. Inwoners voelen zich diep geraakt. Wij geloven dat het essentieel is dat, juist in deze tijd, de overheid ruimte biedt aan rouw, verbondenheid en dialoog.

Daarom doen wij een beroep op u als minister van Buitenlandse Zaken:

- Blijf actief pleiten voor de-escalatie en diplomatieke druk op alle partijen.
- Zet u in voor de onvoorwaardelijke vrijlating van gijzelaars.
- Bevorder humanitaire toegang tot Gaza en bescherming van burgers, in lijn met het internationaal humanitair recht.
- En werk aan een toekomstvisie waarin vrede, gerechtigheid en wederzijds respect centraal staan – voor Israëli’s en Palestijnen.

Wij hopen dat de stem van onze gemeenteraad, als vertegenwoordiging van bezorgde burgers, mag bijdragen aan het landelijk bewustzijn en de diplomatieke inzet van Nederland.

Met de meeste hoogachting,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

[Naam burgemeester / wethouder]
[Functie]
[Contactgegevens]

MOTIE VREEMD AAN DE ORDE VAN DE DAG

#

De raad van de gemeente Ooststellingwerf in vergadering bijeen d.d. 24 juni 2025

Agendapunt:

Onderwerp motie: Behoud fietspad kale duinen / Aekingerzand

Ondergetekenden, leden van de raad van de gemeente Ooststellingwerf,

Constaterende dat;

- Staatsbosbeheer het liefst ziet dat het fietspad over de kale duinen (Aekingerbroek vanaf knooppunt 88 zuidwestwaarts) wordt omgelegd.
- Het college aan Staatsbosbeheer voorstelt alleen de zuidkant van dit pad te behouden
- De kwaliteit van het fietspad te wensen overlaat.
- Van de oorspronkelijke 5 Kilometer fietspad door open terrein nog 900 meter overblijft.

Overwegende, dat;

- Dit stuk fietspad een unieke beleving geeft van het Aekingerzand.
- Er op andere plekken op de kale duinen ten behoeve van soortbescherming (zoals de tapuit) al de nodige fiets/mountainbike paden zijn omgelegd, gebieden zijn afgesloten en nieuwe natuur is gecreëerd (zoals in het naastgelegen Oude Willem).
- Daarmee vervalt meer dan 80% van een recreatieve USP die onze regio onderscheidt van heel veel andere toeristische bestemmingen

Verzoekt het college;

1. Zich in te zetten voor het behoud van de fietspad route over de kale duinen zoals dit er nu ligt.

2. Zich in te zetten voor een betere staat van onderhoud voor deze route. (Zodat gebruikers niet van de paden hoeven af te wijken)

en gaan over tot de orde van de dag.

Ondertekening en naam:

VVD, Bram van ’t Klooster

OoststellingwerfsBelang, Henk Dongstra

PvdA, Jan Vledder

ChristenUnie, Berend Leistra

Lijst Ter Heide, Simon ter Heide

VPO, Ben Oostra

Lijst Ooststellingwerf, Niels van den Berg

CDA, Thomas Wiebe Swart

De motie is overgenomen / aangenomen / verworpen in de vergadering van 24 juni 2025

Mevr. A. Hensen, griffier