



Strategisch
Huisvestingsplan
Maatschappelijke
Accommodaties

Krachtig Accommoderen

Gemeente Meppel
april 2025

HEMM



Inhoud

Introductie	3
Deel A: Spiegel	7
Deel B: Horizon	14
Deel C: Perspectief	23



INTRODUCTIE

Introductie

Aanleiding

Maatschappelijke accommodaties vervullen een belangrijke rol in de gemeente Meppel. Een goed gebouw draagt bij aan goed onderwijs, uitoefening van culturele activiteiten, sportbeoefening, vitaliteit gezondheid en welbevinden. Maatschappelijke accommodaties zijn belangrijke plekken voor inwoners om elkaar te ontmoeten en van waaruit ondersteuning en activiteiten plaatsvinden.

We beschikken over een rijk aanbod aan voorzieningen. In een tijd waarin het aantal inwoners groeit en budgetten onder druk staan, willen we dat zo houden. Dat vraagt om slimme keuzes, rolduidelijkheid en een kompas om keuzes te maken.

De gemeente wenst deze accommodaties op een goede wijze te onderhouden en vernieuwen. Dit vereist inzicht in de Ausgangssituatie, ontwikkeling van een ambitie en perspectief op de maatregelen die in de toekomst nodig zijn.

Doelstelling

Om bovenstaande doelen te bereiken wenst de gemeente over te gaan tot de ontwikkeling van een *Strategisch Huisvestingsplan Maatschappelijke Accommodaties (SHMA)*. Een hele mond vol, maar in de kern komt het neer op het samenstellen van een goed gevulde gereedschapskist, waardoor we als gemeente in staat zijn onderbouwde, slimme en betaalbare vastgoedkeuzes te maken rondom het vastgoed.

Vraagstelling

Om de doelstelling te bereiken beantwoorden we in dit SHMA de volgende vragen:

1. Wat is de Ausgangssituatie van het vastgoed?
2. Welke rol heeft de gemeente bij het vastgoed?
3. Wat is de gewenste kwaliteit van het vastgoed?
4. Welke maatregelen zijn komende jaren gewenst?
5. Welke fasering wordt hierbij gehanteerd?
6. Wat zijn de financiële consequenties?



Werkwijze

In het SHMA hebben we bestaand beleid, visie en besluiten vertaald in huisvestingsopgaven en de financiële impact hiervan. Dit geeft inzicht en overzicht en helpt om toekomstige besluiten in een breed perspectief te plaatsen.

Als input voor dit plan is gebruik gemaakt van aanwezige visies en beleidsstukken waarbij de samenleving is betrokken, zoals de Omgevingsvisie en vastgestelde beleidsplannen op het gebied van sociaal domein, cultuur, onderwijs en sport.

Op het moment dat projecten uit dit SHMA concreet worden -bijvoorbeeld via een haalbaarheidsstudie- worden belanghebbenden uit de samenleving opnieuw betrokken. College en raad zijn gedurende het proces van dit SHMA geïnformeerd en om input gevraagd.



Status

Kompas voor opgaves

Er komen op het gebied van maatschappelijk vastgoed veel opgaven op ons af. Dit SHMA dient als kompas om keuzes voor te bereiden. Op projectniveau komen we altijd terug bij college en raad voor besluitvorming, waarbij individuele projecten zo nodig worden onderbouwd met een haalbaarheidsstudie en/of locatiestudie.

Gelijktijdige besluitvorming

Onderwijshuisvesting en bewegingsonderwijs zijn wettelijke taken van de gemeente. Daarom zijn parallel aan dit SHMA het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) en het sportaccommodatiebeleid opgesteld. Gezien de verwevenheid worden de drie plannen gelijktijdig in besluitvorming gebracht.

Begroting en PPN

De lopende projecten en eerste fase projecten uit dit SHMA (periode 2026-2029) zijn onderdeel van de meerjarenbegroting of onderdeel van de afwegingen in het kader van de perspectiefnota.

Richtinggevende uitspraken

Hoewel er geen rechten kunnen worden ontleend aan dit SHMA, beogen we wel richting aan te geven over de te varen koers rondom maatschappelijk vastgoed:

1. Het hanteren van de kerntakenladder bij besluitvorming over investeringen in maatschappelijke accommodaties, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen wettelijke accommodaties, lokale basisaccommodaties en lokale plusaccommodaties.
2. Bij de prioritering van opgaven van maatschappelijke accommodaties in te zetten op behoud en versterking van krachtpanden.
3. Bij investeringen in krachtpanden kijken naar de gemeentelijke rol op het gebied van eigendom, onderhoud, beheer en exploitatie.
4. Maatschappelijke accommodaties op een pragmatische wijze verduurzamen door aan te sluiten op natuurlijke momenten en koppelkansen.
5. Per project of accommodatie uit het faseringsplan een voorstel uit te werken en ter besluitvorming voorleggen aan college en raad.





DEEL A
SPIEGEL

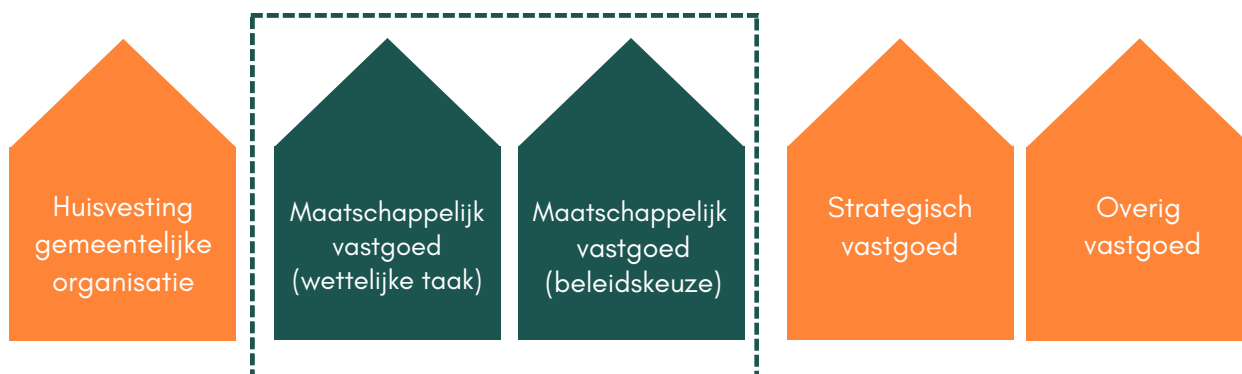
Domein plan

Focus op maatschappelijk vastgoed

Het SMHA richt zich uitsluitend op panden die een maatschappelijke functie hebben op het gebied van sport, cultuur, onderwijs en sociale basis. Grofweg gaat het hier om gebouwen die activiteiten huisvesten vanuit een wettelijke taak (zoals onderwijshuisvesting en bewegingsonderwijs) of die activiteiten faciliteren vanuit lokaal beleid (zoals sport, cultuureducatie en dorps- en buurthuizen).

Geen onderdeel studie

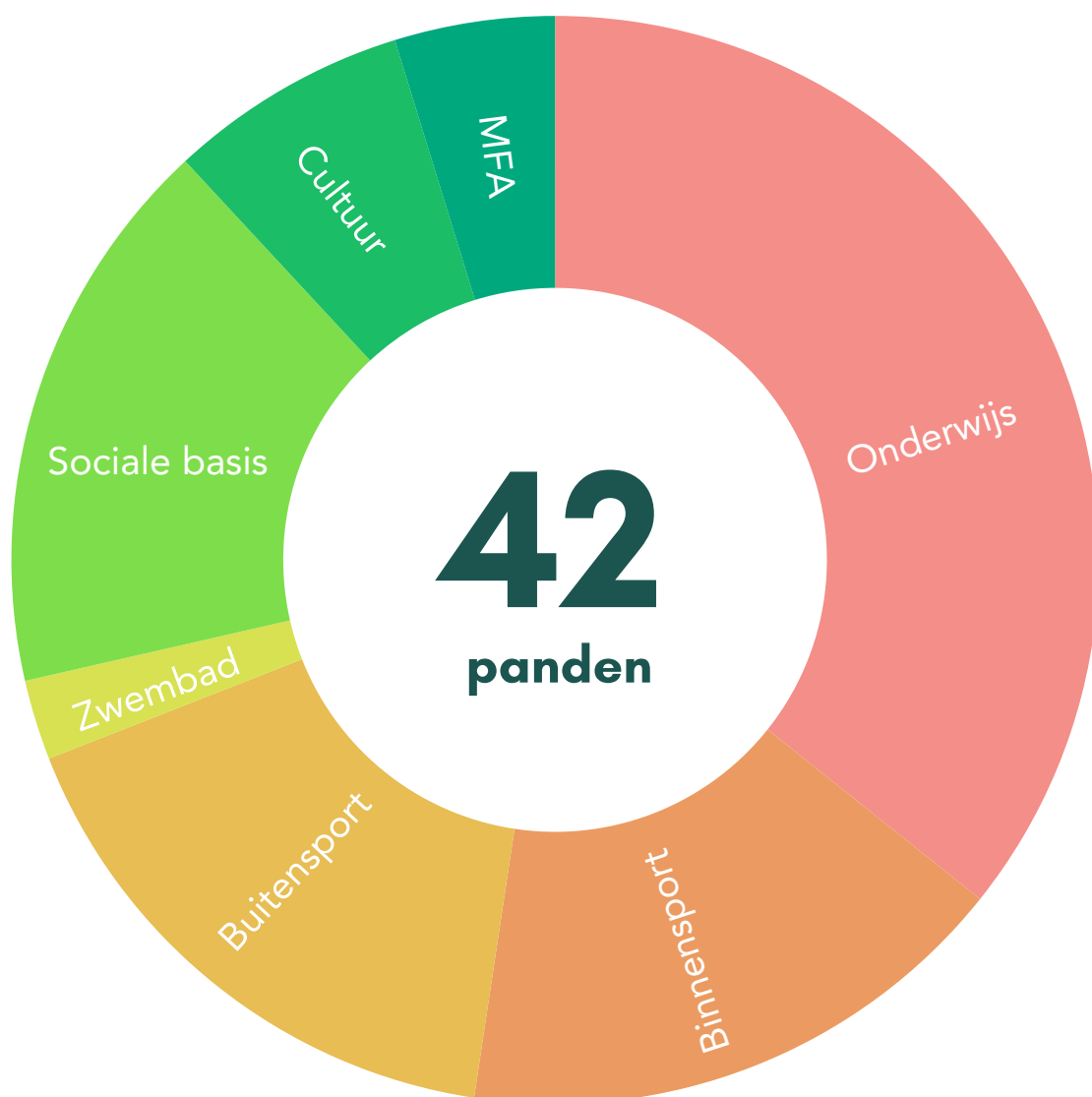
De hieronder in het oranje gekleurde objecten blijven buiten beschouwing. Het gaat hier respectievelijk om de huisvesting van de gemeentelijke organisatie (zoals gemeentehuis en werf), strategisch vastgoed dat is aangekocht met het oog op een toekomstige ontwikkeling en alle vastgoed wat niet tot de genoemde categorieën vastgoed behoort. Ook de sportvelden blijven buiten beschouwing, met uitzondering van de gemeentelijke kleedaccommodaties.



Vastgoedportefeuille

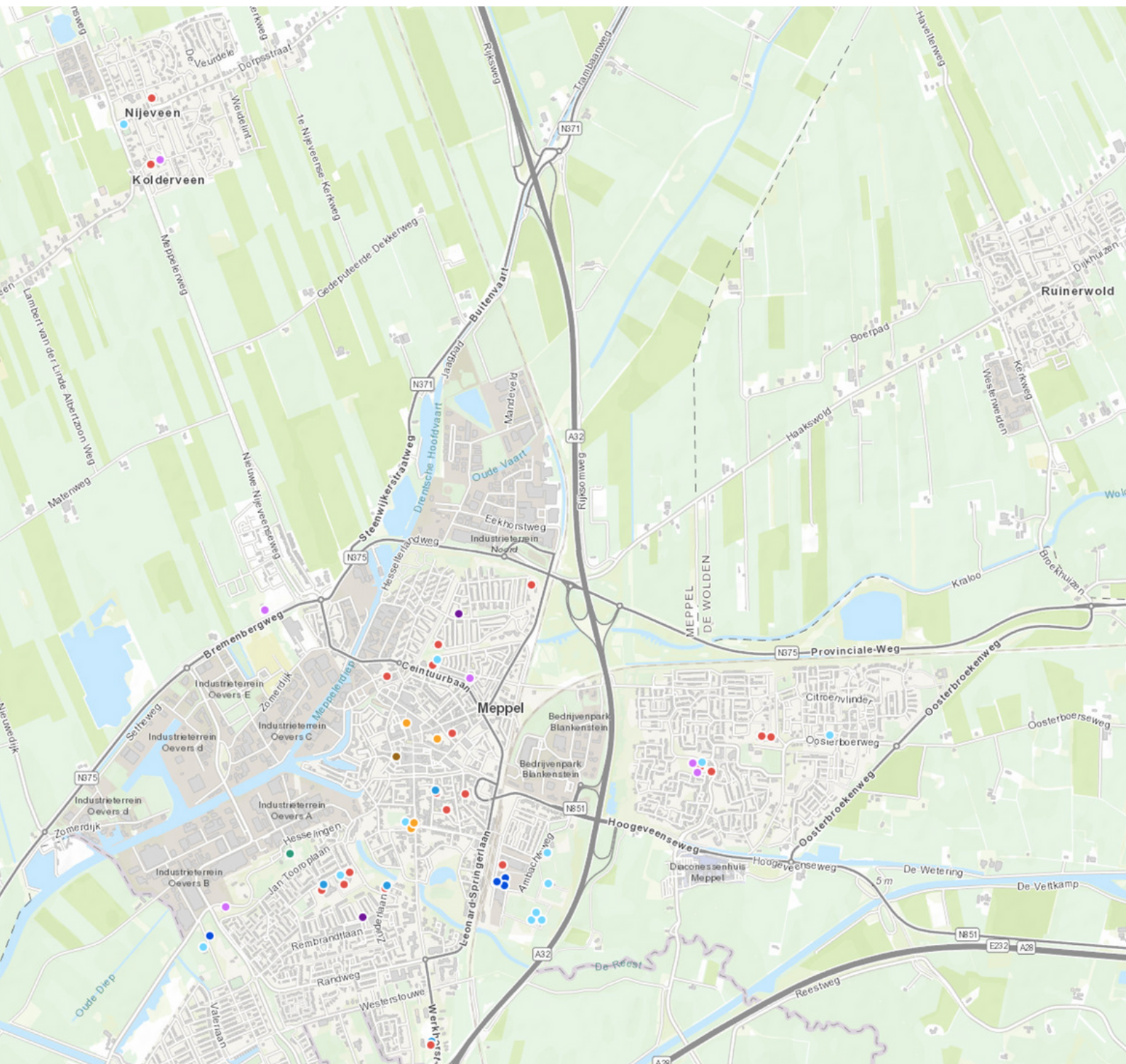
In totaal gaat het binnen de gemeente om 42 panden maatschappelijk vastgoed. Hiervan is een klein deel in particulier eigendom. Het gaat hierbij om:

- Stad & Esch (onderwijs en sportzalen)
- Opstallen buitensportlocaties
- Drukkerijmuseum
- Wijkcentrum de Poele
- Wijkcentrum de Koeberg



Situering vastgoed

Op de kaart zijn de panden voor maatschappelijk vastgoed opgenomen. Gemeentebreed is sprake van een behoorlijk evenwichtige spreiding. Er is bewust gekozen om de voorzieningen voor Berggierslanden te concentreren in Koedijklanden, waardoor deze wijk over een relatief beperkt aantal accommodaties beschikt.



Bouwjaren

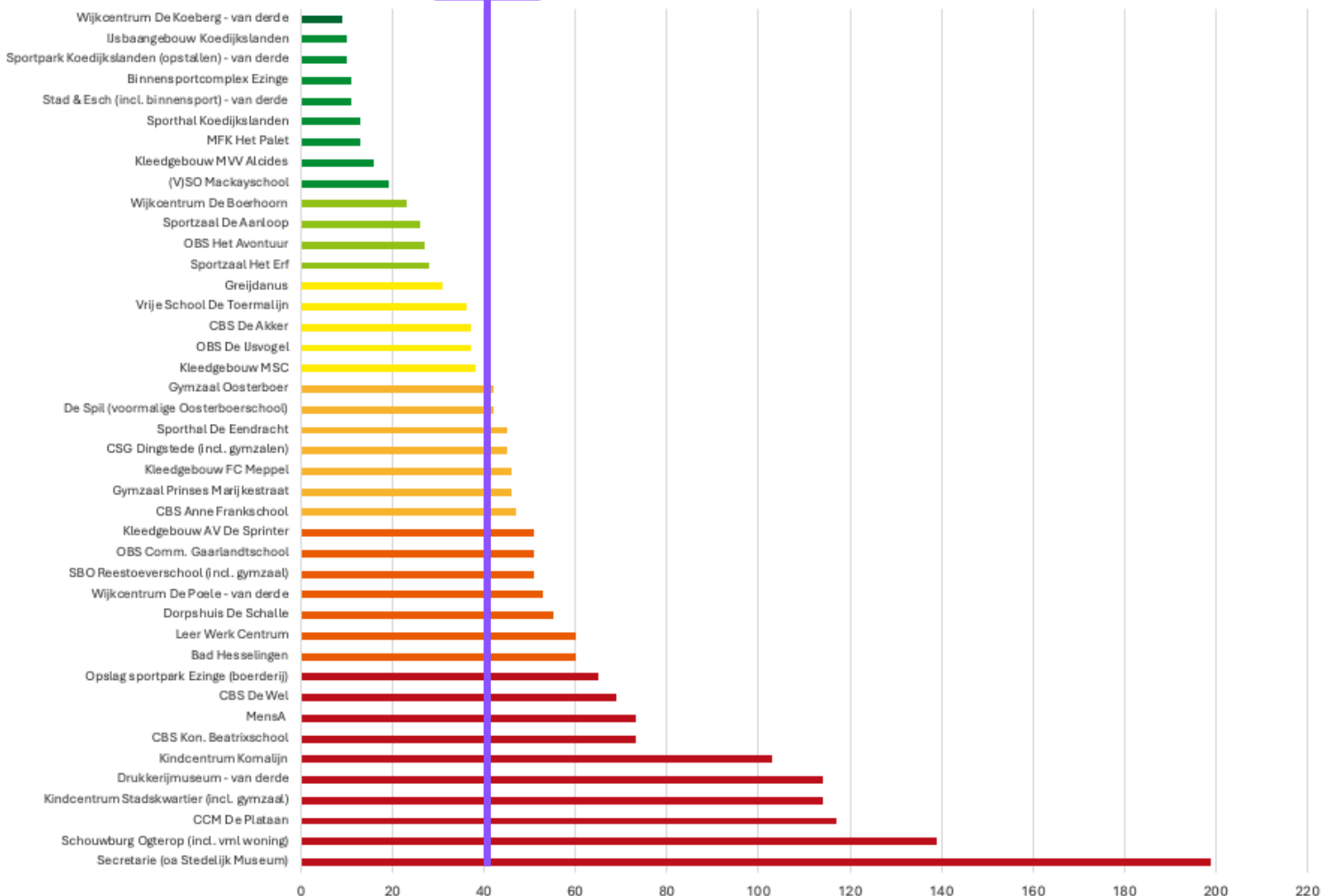
Oorspronkelijke bouwjaren

Hieronder zijn de leeftijden van de maatschappelijke accommodaties opgenomen, gebaseerd op de oorspronkelijke bouwjaren van de gebouwen. De gemiddelde leeftijd van alle panden gezamenlijk is 51 jaar. Het jongste pand is slechts enkele jaren oud, het oudste pand dateert van bijna twee eeuwen geleden.

Indicatie vernieuwingsopgave

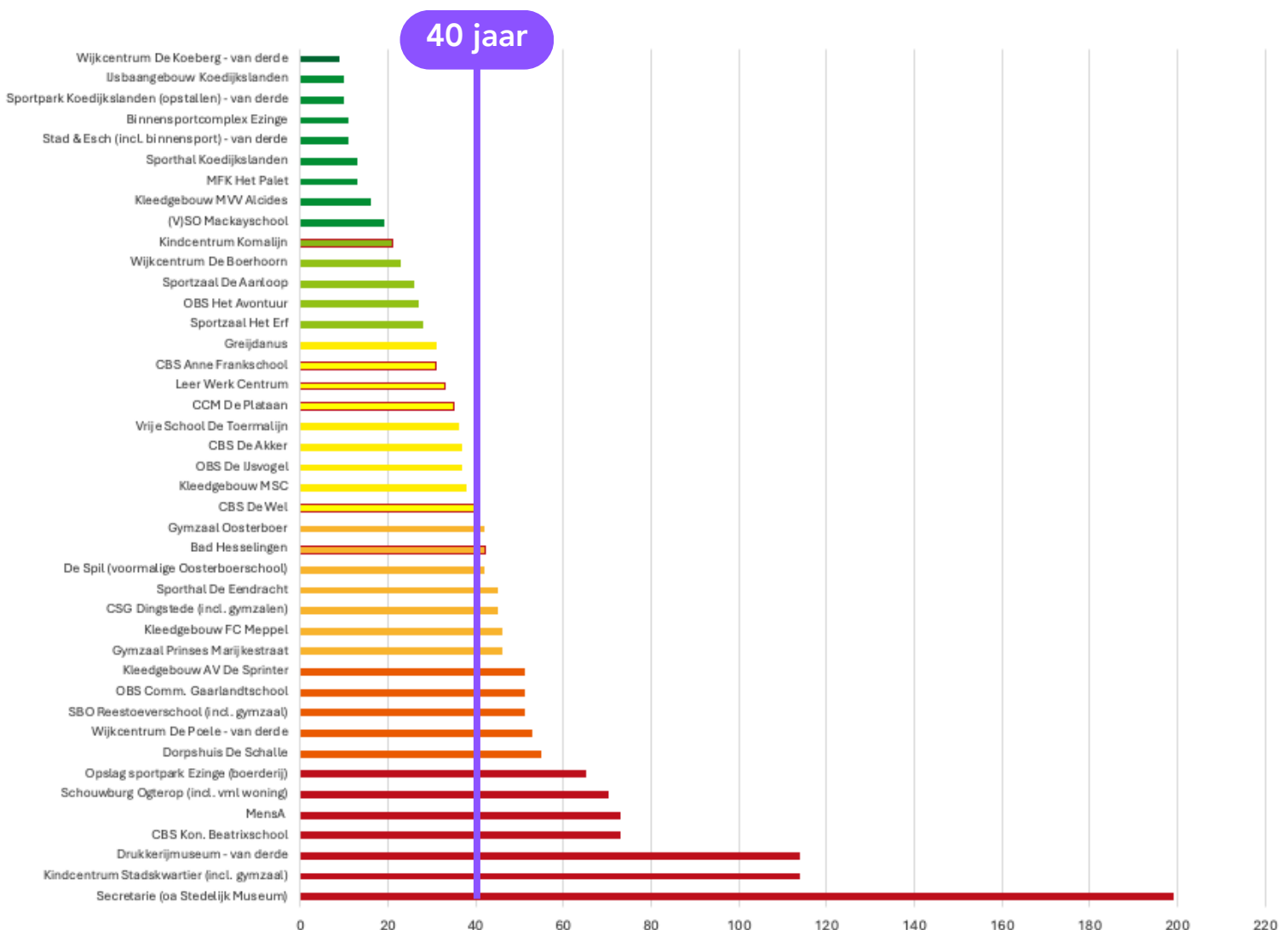
Voor maatschappelijk vastgoed wordt in de regel uitgegaan van een theoretische afschrijvingsduur van 40 jaar. Na deze periode is in de regel een renovatie, vernieuwbouw of nieuwbouw nodig om algehele vershraling van het pand te voorkomen, waarbij je uiteraard wel kijkt naar noodzaak en levensvatbaarheid van de functie. Uit de grafiek blijkt dat driekwart van het bestand binnen tien jaren ouder is dan veertig jaar. Wat op zich geen verwondering is vanwege het grote aantal panden wat tijdens de 'verzorgingsstaatjaren' is gerealiseerd. Maar het is tegelijk wel een indicatie dat er de komende decennia een flinke vernieuwingsklus te verwachten valt, waarop we via dit plan anticiperen.

40 jaar



Gecorrigeerde bouwjaren

Een aantal panden uit het bestand op de vorige pagina is de afgelopen jaren al gerenoveerd, waardoor deze in feite nieuwer zijn dan de oorspronkelijke bouwjaren. Door de leeftijd van deze panden te verminderen met 25 jaren (de afschrijvingstermijn van renovatie) krijgen we een meer realistisch beeld. Het gaat om de zes panden die met een rode rand zijn weergegeven. Het merendeel van deze panden komt echter binnen tien jaren opnieuw aan de 'veertig-jaren-grens' toe, waardoor rekening gehouden moet worden met een hernieuwde vernieuwingslag van deze panden.



Inzicht leidt tot uitzicht

Vastgoedregistratie

Om adequaat vastgoedbeleid te kunnen voeren, is het zaak om te beschikken over actuele vastgoedinformatie per pand. Inmiddels heeft de gemeente een registratie aangelegd waarin informatie per pand is opgenomen, variërend van gebouwgegevens, financiële gegevens, staat van verduurzaming en een kwaliteitswaardering.

Vastgoedkaart

Door de gegevens van een pand via een vastgoedkaart op een enkele pagina te presenteren, kan vrij eenvoudig zicht worden verkregen op de kracht en valkuilen van een accommodatie. Hieronder is een voorbeeld opgenomen van de gegevens die zijn verzameld voor gymzaal Marijkestraat. Deze kaart is als input gebruikt om tot een toekomstperspectief te komen voor de betreffende gymzaal.





DEEL B

Horizon

Ambitie

Forse uitdagingen

Meppel heeft een rijk aanbod aan maatschappelijke voorzieningen. En dat willen we graag zo houden, om de leefbaarheid op peil te houden en te versterken. Hierbij komen veel vraagstukken op ons af. Bijvoorbeeld omdat het aantal inwoners groeit. En omdat veel van de gebouwen verouderd zijn, zoals het zwembad, schoolgebouwen en sportvoorzieningen.

Vastgoed als middel

Via het SHMA leggen we een basis om slimme keuzes te maken en te bouwen aan krachtige maatschappelijke accommodaties. Maatschappelijk Vastgoed is hierbij nooit een doel op zich, maar een instrument om hoger liggende maatschappelijke, beleidsmatige en bedrijfsmatige doelen te bereiken.



We streven als gemeente naar kwalitatieve, gezonde & duurzame gebouwen...



...die op een transparante en financieel beheersbare wijze worden ingezet, onderhouden en vernieuwd....



...zodat Meppel voor alle leeftijdsgroepen aantrekkelijk blijft!



Kerntakenladder

Inhoud voor stenen

De taak die de gemeente speelt rondom maatschappelijk vastgoed is altijd ingebed in of vloeit altijd voort uit het inhoudelijke beleid rondom sociale basis, cultuur, sport en onderwijs. In het beleid wordt aangegeven of de gemeente haar vastgoedrol uitvoert vanuit een wettelijke taak (moeten), lokale basistaak (willen) of lokale plustaak (wensen).

Basistaken versus plustaken

Een lokale basistaak komt altijd voort uit lokaal beleid en zijn direct gericht op het verwezenlijken van maatschappelijke doelen in de samenleving. Bij een lokale plustaak spelen daarnaast ook andere argumenten een rol. De 'plus' kan bijvoorbeeld worden ingegeven vanuit een te ambiëren regiofunctie of door keuzes die de exploitatie van een pand positief beïnvloeden.

Nieuwe functies

Voor mogelijk nieuwe functies die zich aandienen vanuit de samenleving of vanuit de gemeente zelf, wordt altijd bepaald of de gemeente hier een expliciete vastgoedrol wil innemen of niet:

- Zo niet, dan is de facilitering van de activiteit aan de samenleving zelf.
- Zo ja, dan vereist dit nieuw beleid waarin wordt aangegeven of hier sprake is van een wettelijke, lokale of plustaak.



Krachtpanden

Definitie krachtpanden

Het aanhouden en investeren in maatschappelijke accommodaties doet de gemeente alleen wanneer sprake is van een zogeheten '**krachtpand**'. Een krachtpand is een accommodatie die essentieel is voor de uitvoering van gemeentelijke taken of realisatie van beleidsdoelen. De gemeente ziet een actieve rol voor zichzelf bij huisvestingsopgaven van krachtpanden. Bij investeren in krachtpanden wordt ook altijd de eigendomssituatie, het beheer en de exploitatie in ogenschouw genomen.

Randvoorwaarden krachtpanden

Een krachtpand:

1. huisvest waardevolle maatschappelijke activiteiten op grond van een expliciete wettelijke taak of lokale beleidsrol;
2. zonder dat volwaardige huisvestingsalternatieven binnen andere krachtpanden aanwezig zijn.

Wanneer deze beide randvoorwaarden niet zijn vervuld, is in de basis geen sprake van een krachtpand en wordt overgegaan tot afstoting van dit pand. Uiteraard niet nadat binnen de gemeente is nagegaan of het pand niet (permanent of tijdelijk) nodig is voor een andere gemeentelijke functies.



Ambitie krachtpanden

Waar sprake is van een krachtpand, heeft de gemeente de ambitie om deze panden op een bepaalde kwaliteitsconditie te brengen en houden. De gemeente kiest er hierbij voor om de gebouwkwaliteit op 'natuurlijke momenten' te verbeteren, tenzij sprake is van een acuut knelpunt of kans.

Functioneel geschikt

De gebruiksmogelijkheden van panden sluiten aan en zijn passend bij de activiteiten.

Exploitable

De exploitatie van accommodaties zijn sluitend, al dan niet met verkregen subsidies vanuit de gemeente. Gestreefd wordt naar goed bezette maatschappelijke accommodaties.

Technisch op orde

Krachtpanden worden onderhouden op niveau 'redelijk' (niveau 3 van NEN 2767). Dit staat gelijk voor 'sober en doelmatig' waarbij geen kwaliteitsverlies optreedt maar ook geen onnodig preventief onderhoud plaatsvindt.

Ingebed in de omgeving

Gebouwen zijn altijd onderdeel van hun omgeving. Daar waar het kan draagt het gebouw bij aan omliggende functies en voorzieningen.

Toegankelijk & bereikbaar

Panden zijn goed toegankelijk en bereikbaar voor alle doelgroepen van gebruikers.

Flexibel en multifunctioneel

De gemeente stuurt op meervoudig gebruik van gebouwen. Gebouwen zijn multifunctioneel inzetbaar en worden zodanig ontworpen dat ze relatief eenvoudig kunnen anticiperen op veranderingen in de vraag.

Gezond & veilig

Panden beschikken over goede luchtkwaliteit, akoestiek, temperatuur en daglichtintrede.

Pragmatisch duurzaam

Gebouwen worden zoveel mogelijk verduurzaamd op natuurlijke momenten van onderhoud, renovatie en nieuwbouw. Zo zetten we onze middelen zo efficiënt mogelijk in en kunnen we beter aansluiten bij andere ontwikkelingen.



Eindbeelden

Op welk kwaliteitsniveau een pand wordt gebracht, is afhankelijk van het toekomstperspectief en eindbeeld.

Nieuwbouw krachtpanden

Mede gezien de grote opgaves waarvoor de gemeente Meppel staat, gaat de gemeente niet voor 'state of the art-gebouwen' met bijvoorbeeld exceptionele architectuur en volledige circulariteit. Daarom gaan we voor een realistisch en betaalbaar kwaliteitsniveau, wat wel is gericht op het behalen van de kwaliteitsdoelen in 2050. Voor nieuwbouw gaan we uit van een kwaliteitsniveau wat gelegen is tussen 'goed en uitstekend'. Binnen de mogelijkheden die er zijn wordt op projectniveau altijd gezocht naar het realiseren van een zo duurzaam mogelijk gebouw.

Renoveren krachtpanden

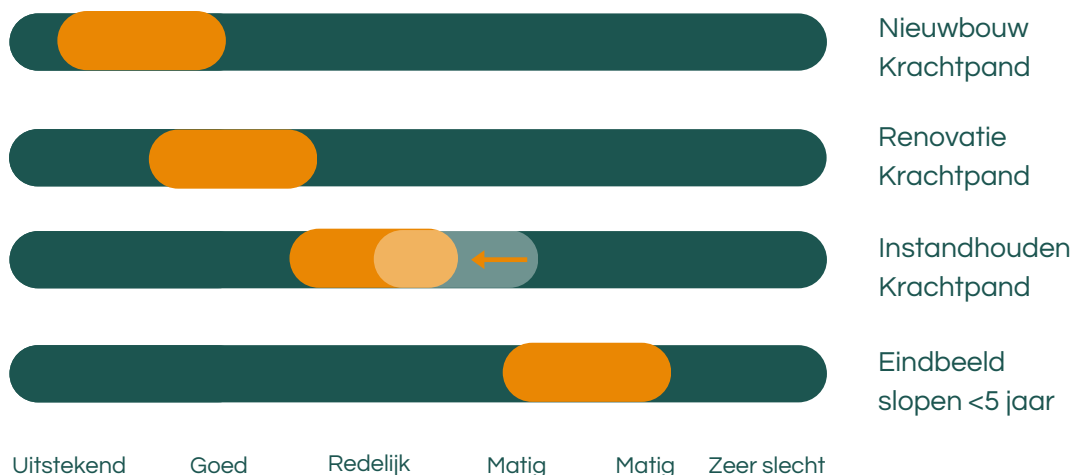
Renovatie kan een uitstekend alternatief zijn voor nieuwbouw wanneer het gebouw potentieel geschikt te maken is voor de functie, op een goede plek ligt en te verduurzamen is. Omdat bij renovatie (deels) wordt voortgebouwd op bestaande kwaliteit, is het nog eens circulair ook. Wel zul je in de regel een minder hoog ambitieniveau bereiken dan bij nieuwbouw. Minimaal moet worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit, zoals Bijna Energie Neutraliteit (BENG).

Instandhouden krachtpanden

Bestaande krachtpanden worden onderhouden op het niveau 'redelijk', waarbij geen sprake is van kwaliteitsverlies en tegelijkertijd geen kapitaalvernietiging plaatsvindt door onderhoud alleen uit te voeren wanneer het noodzakelijk is.

Geen krachtpanden

Waar niet langer sprake is van een krachtpand - bijvoorbeeld omdat het pand geen wettelijke of beleidsmatige activiteiten ondersteunt of een pand vanwege de arme kwaliteit moet worden vervangen, ga je over tot enkel noodzakelijk onderhoud. Hierbij beperk je de investeringen in het gebouw tot die ingrepen die noodzakelijk zijn voor een veilig en functioneel gebruik.



Verduurzamen

Ambitie verduurzaming

Het Klimaatakkoord van Parijs stelt doelen voor 2050. Meppel streeft vanuit het *Programma Duurzaam 2024-2028* naar verduurzaming in 2040. In dit SHMA hebben we die ambities geconcretiseerd. Met het voorgestelde faseringsplan wordt een flinke bijdrage geleverd aan het realiseren van duurzaamheidsambities van Meppel. Hierbij lopen we aan tegen twee dilemma's:

Dilemma 1: CO2-neutraliteit

- Bij renovatie ga je de basis flink verduurzamen (zoals de schil), maar vanuit de huidige stand van de techniek lukt het nog niet om panden volledig CO2-neutraal te krijgen omdat je nu eenmaal voortbouwt op bestaande materialen. Het Bouwbesluit eist overigens ook niet meer dan 'BENG' (Bijna Energie Neutraal) voor te renoveren gebouwen. Dit betekent wel dat er een restant CO2-opgave blijft bestaan voor vastgoed. Nieuwbouw in plaats van renovatie zou deze opgave verkleinen, wat echter weer op gespannen voet zou staan met het circulair gebruik van bestaande materialen.
- Binnen het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs wordt uitgegaan van het realiseren van nieuwbouw op niveau BENG. De eventuele 'slag' van BENG naar ENG komt voor rekening van de schoolbesturen, maar kan niet worden opgelegd. Het gaat hier (geïndexeerd) om een investering tussen € 600.000 en € 1.300.000. Wanneer de schoolbesturen hiervan afzien, heeft dit uiteraard consequenties voor de mate van CO2-reductie en het restantniveau CO2.

Dilemma 2: Versnellingsrisico's

Om de verduurzamingsambitie voor 2040 te halen, is ten dele een versnelling noodzakelijk, bijvoorbeeld door projecten naar voren te halen. Daarbij lopen we tegen een aantal potentiële knelpunten aan:

Buitennatuurlijke momenten

Om de hogere gemeentelijke ambitie (2040) te bereiken zul je voor een aantal panden op 'buitennatuurlijke momenten' moeten investeren. Deze panden zijn op grond van techniek, functionaliteit eigenlijk pas in een later stadium toe aan vernieuwing, maar trek je puur omwille van de verduurzamingsambitie een tijdvak naar voren. Grofweg gaat het hier om een investering 10 tot 13 miljoen euro voor MFK het Palet en (V)SO de Mackayschool die je eerder zou doen dan gepland.

Technologische innovatie

Door het vastgoed versneld te willen verduurzamen, mis je mogelijk de revenuen die de komende jaren via technologische innovaties worden verkregen. In dat geval leidt versnellen tot een achterstand. Denk bijvoorbeeld aan de innovaties rondom het gebruik van waterstof, batterijen/accu's en AI.

Netcongestie

Het huidige energienet zit behoorlijk op slot. We zien nu al op diverse plekken in Nederland dat vastgoedprojecten enorm vertragen vanwege een ontoereikend energie-netwerk. Het is zoeken naar een goede balans tussen ambitie en mogelijkheden.

Wettelijke ambitie			Lokale ambitie Meppel (Programma Duurzaamheid)		
2030	Streefdoel CO2-reductie	49%	2040	CO2-neutraliteit Aardgasvrij	100% 100%
2050	CO2-neutraliteit Aardgasvrij	95% 100%			

Van autoweg naar fietspad

Vertaling ambitie in huisvestingsopgave

Omwille van de dilemma's op de vorige pagina, pleiten we er in dit SHMA voor om -specifiek voor het maatschappelijk vastgoed- uit te gaan van 'pragmatische verduurzaming op natuurlijke momenten', ofwel momenten waarop een gebouw integraal toe is aan een levensduurverlengende ingreep en maatregelen op het gebied van functionaliteit, techniek, binnenklimaat en verduurzaming aan elkaar gekoppeld worden.

Realisme en haalbaarheid

Pragmatisch verduurzamen en het veranderen van de focus 'van de auto naar de fiets' voelt in eerste instantie misschien als een teruggang in ambitie, maar in dit SHMA pleiten we voor realisme en haalbaarheid. Gezien de hoeveelheid projecten uit het faseringsplan heeft Meppel de komende decennia al een gigantische ambitie op het gebied van vernieuwing van maatschappelijk vastgoed. Deze vernieuwingsslag gaat op zich al leiden tot een ingrijpende reductie van CO₂-uitstoot en vervanging van een verouderde voorraad door aardgasvrije gebouwen. Op deze wijze leveren we de komende jaren een belangrijke bijdrage aan het verwezenlijken van de duurzaamheidsambities. Tegelijk blijven we flexibel als het gaat om het benutten van integrale koppelkansen en nieuwe technologieën. Indien nodig en gewenst kunnen we op termijn altijd nog versnellen door projecten in de tijd naar voren te halen, wanneer dat haalbaar is.

Verduurzamingsstrategie

Het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed beogen we via een aantal speerpunten te realiseren:

1. Multifunctionaliteit van gebouwen: waardoor ruimten in gebouwen optimaler worden benut en minder gebouwen nodig zijn.
2. Afstoten niet-Krachtpanelen: de meest duurzame m² is de niet te exploiteren m².
3. Plukken laaghangend fruit: zoals het aanbrengen van LED of isolatie die zichzelf binnen enkele jaren terugverdienen.
4. Duurzaam onderhoud: zoals het aanbrengen van dakisolatie of triple glas op momenten dat je onderhoud gaat verrichten.
5. Vernieuwen van gebouwen: via nieuwbouw of renovatie het gebouw een impuls geven op het gebied van (onder andere) verduurzaming.
6. Energiebewustzijn gebruikers: zoals het zuiniger omgaan met licht en verwarming.



Auto



Fiets



Lopen



Gemeentelijke vastgoedrol

Eigendom krachtpanden

Zonder dat het een dogma wordt, heeft de gemeente krachtpanden bij voorkeur zelf in eigendom. Op deze wijze kan optimaal worden gestuurd op zaken als locatiekeuze, efficiënt grondgebruik, multifunctioneel gebruik, investeringsbeslissingen rondom vernieuwing, uit te voeren onderhoud en connectie met de omgeving. In de huidige situatie zijn de meeste krachtpanden overigens ook daadwerkelijk in eigendom.

Beheer & exploitatie krachtpanden

Bij voorkeur liggen beheer en exploitatie van krachtpanden bij de samenleving zelf, zoals bij stichtingen, welzijnsinstellingen en sportverenigingen. Hierbij neemt de gemeente de rol van 'facilitator' van de stenen, waarbij de stichtingen zorgdragen voor de dagelijkse bedrijfsvoering, beheer en exploitatie. Wanneer beheer en exploitatie in de knel komen -vanwege bijvoorbeeld vertrekkende huurders- kunnen de betreffende stichting en gemeente met elkaar in gesprek gaan om oplossingen te verkennen.

Vernieuwen en onderhoud krachtpanden

- *Gemeentelijke panden:* als eigenaar is de gemeente in de regel zelf verantwoordelijk voor het groot onderhoud en vernieuwen (renovatie of nieuwbouw) van maatschappelijk vastgoed.
- *Particuliere panden:* Bij de beleidsmatig waardevolle particuliere panden -zoals wijkcentra de Poele en de Koeberg- staan de betreffende particuliere eigenaren (in dit geval stichtingen) zelf aan de lat voor het onderhouden en vernieuwen van de panden. De ervaring leert dat het onderhouden van de panden in de regel nog wel lukt, maar dat zodra sprake is van een noodzaak tot grootschalige renovatie, verduurzaming of nieuwbouw hiervoor de middelen ontbreken. Per individueel geval is het zaak om in samenspraak met de betreffende eigenaar te bekijken op welke wijze eigendom, gebruik, onderhoud en exploitatie het beste kan worden vormgegeven. Voordeel van mogelijke overdracht/verkoop van gebouweigendom aan de gemeente, is dat de betreffende stichting zich kan focussen op de corebusiness van het aanbieden van maatschappelijke activiteiten en zich niet druk hoeft te maken over 'de stenen'.





DEEL C

PERSPECTIEF

Faseringsplan

- Per fase staan hier de projecten opgenomen die passen bij de gemeentelijke vastgoedambitie.
- De inhoudelijke en financiële haalbaarheid van een project worden per individueel project bepaald en ter besluitvorming voorgelegd aan college en raad.
- Conform de eerder gepresenteerde kerntakenladder is hierbij een onderscheid gemaakt tussen 'moeten, willen en wensen'.
- Bij de haalbaarheidsstudie van een project wordt aandacht besteed aan de integraliteit van projecten. Zo staan de projecten voor Nijveveen deels in aparte fasen benoemd, maar worden deze mogelijk -al dan niet gefaseerd- in samenhang ontwikkeld wanneer dit haalbaar wordt geacht.

Projecten 2026-2029	Projecten 2030-2033	Projecten 2034-2037	Projecten 2038-2045
MOETEN • Uitbreiding Greijdanus • Nieuwbouw basisscholen Nieuwv. Landen • Nieuwbouw gymzaal Nieuwveense Landen • Nieuwbouw SBO Reestoeverschool • Nieuwbouw gymzaal Reestoeverschool • Vervanging gymzaal Marijkestraat • Vernieuwing CSG Dingstede WILLEN • Nieuwbouw kinderopvang Nieuwv. Landen • Uitbreiding kleedkamers Ezinge (norm) • Renovatie kleedkamers MSC • Renovatie kleedgebouw AV De Sprinter • Vernieuwing Bad Hesselingen (basis) • Upgrade LeerWerkCentrum WENSEN • Vernieuwbouw schouwburg Ogterop • Opplussen naar sporthal Nieuwv. Landen • Toevoegen turnhal Nieuwveense Landen • Uitbreiding kleedkamers Ezinge (plus) • Vernieuwing Bad Hesselingen (plus) OVERIG • Herijken afspraken (Stad & Esch, binnen-sport Ezinge, De Koeberg, kleedkamers) • Afstoten (secretarie, vml Oosterboerschool) • Blaashal DOS '46	MOETEN • Renovatie Kindcentrum Stadskwartier • Renovatie Kindcentrum Beatrix • Nieuwbouw Kindcentrum De Wel • Nieuwbouw Kindcentrum Gaarlandtsch. <i>Optioneel</i> • Tijd. uitbreiding Kindcentrum De Akker • Tijd. uitbreiding KBS De Plataan WILLEN • IKC-vorming bij vernieuwing scholen • Vervanging MensA • Renovatie dorps huis De Schalle • Investeren Wijkcentrum De Poele WENSEN - OVERIG • Afspraken Wijkcentrum De Poele	MOETEN • Upgrade of renovatie sporthal Koedijklanden • Upgrade oude deel Kindcentrum Anne Frank • Renovatie Vrije School Toermalijn • Upgrade Kindcentrum Kornalijn • Renovatie sporthal De Eendracht • Renovatie sportzaal Het Erf • Renovatie deel CCM De Plataan (basis) <i>Optioneel</i> • Scholenruil (V)SO Mackayschool WILLEN • IKC-vorming bij vernieuwing scholen • Renovatie deel CCM De Plataan (plus) WENSEN -	MOETEN • Renovatie Kindcentrum De IJsvogel • Renovatie Kindcentrum De Akker • Renovatie gymzaal Oosterboer • Renovatie Greijdanus • Renovatie sportzaal De Aanloop • Renovatie OBS Het Avontuur • Renovatie Wijkcentrum De Boerhoorn WILLEN • IKC-vorming bij vernieuwing scholen WENSEN - 

Jaarlasten per fase

- De kolom 'lopende projecten' zijn al opgenomen in de gemeentelijke meerjarenbegroting. Voor de projecten uit fase 1 is dat (nog) niet het geval.
- De rij 'investering vernieuwing' gaat over de stichtingskosten van de projecten uit dit SHMA. De stichtingskosten zijn gebaseerd op basis van kengetallen met een prijs per m².
- De rij 'bijkomende kosten' gaat over bijkomende projectkosten die aan projecten verbonden kunnen zijn, zoals personeelskosten, haalbaarheidsstudies, planologische onderzoeken, tijdelijke huisvesting, grondkosten en verkeersinfrastructuur. De bijkomende kosten zijn gebaseerd op een indicatief bedrag van 15% van de stichtingskosten.
- De rij 'extra aanvangskapitaallast' geeft een indicatie van de extra kapitaallasten in de fase.
- Voor de indexering is in overleg met financiën uitgegaan van 3% per jaar. De afschrijvingstermijnen zijn afgestemd met financiën.
- In het groen staan de bedragen vanuit prijspeil 2025 opgenomen; in het oranje de geïndexeerde bedragen naar verwacht jaar van uitvoering.
- Voor de lopende projecten is sprake van een index omdat projecten in de loop van de tijd worden gerealiseerd. De index is gebaseerd op de verwachte realisatiefase van de projecten.
- De ramingen uit de eerste twee kolommen zijn opgenomen in de meerjarenbegroting 2025-2028 of onderdeel van de discussie over de perspectiefnota 2026 en verder.

MEERJARENBEGROTING + PPN

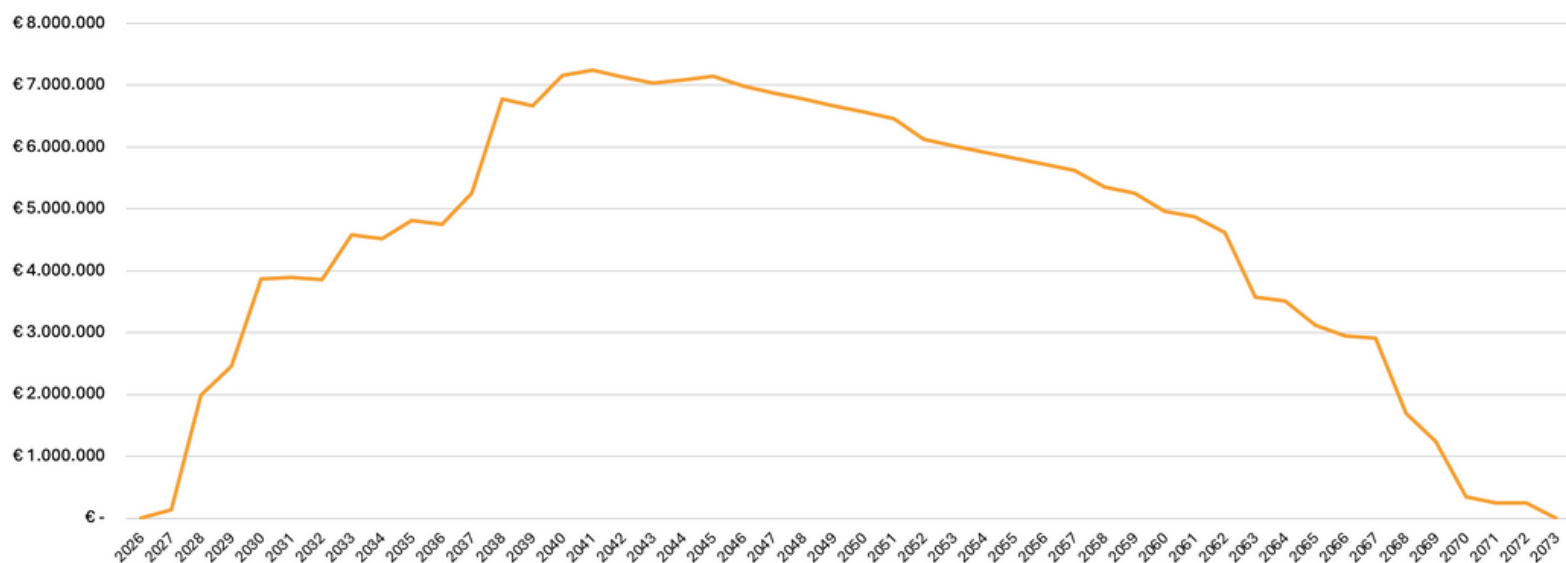
FINANCIËLE CONSEQUENTIES	LOPENDE PROJECTEN	FASE 1 2026-2029	FASE 2 2030-2033	FASE 3 2034-2037	FASE 4 2038-2041	FASE 5 2042-2045
INVESTERING VERNIEUWING prijspeil 2025 geïndexeerd	€ 49,9 mio € 53,2 mio	€ 47,1 mio € 52,1 mio	€ 16,3 mio € 20,1 mio	€ 32,2 mio € 49,9 mio	€ 10,3 mio € 18,1 mio	€ 5,4 mio € 10,7 mio
BIJKOMENDE KOSTEN prijspeil 2025 geïndexeerd	€ 0 € 0	€ 0 € 0	€ 2,6 mio € 3,1 mio	€ 5,0 mio € 7,7 mio	€ 1,7 mio € 3,0 mio	€ 1,0 mio € 1,9 mio
EXTRA AANVANGS- KAPITAALLAST prijspeil 2025 geïndexeerd	€ 1,9 mio € 2,1 mio	€ 2,1 mio € 2,3 mio	€ 1,0 mio € 1,3 mio	€ 2,5 mio € 3,9 mio	€ 0,8 mio € 1,4 mio	€ 0,5 mio € 0,9 mio

Ontwikkeling jaarlasten

De grafiek bevat een weergave van de kapitaallasten bij uitvoering van alle in dit SHMA genoemde projecten. Lang niet voor alle projecten heeft inmiddels besluitvorming plaatsgevonden. Dit zijn met andere woorden de kapitaallasten wanneer je alle in net faseringsplan genoemde projecten zou uitvoeren.

In de pieksituatie rondom 2040-2045 gaat het om meer dan zeven miljoen jaarlasten, gebaseerd op de stichtingskosten inclusief bijkomende kosten voor onder andere organisatie. De bedragen zijn niet geïndexeerd naar de toekomst.

**Ontwikkeling jaarlasten als gevolg van uitvoering projecten SHMA (incl. lopende projecten + PPN)
NIET-GEÏNDEXEERD**





Strategisch
Huisvestingsplan
Maatschappelijke
Accommodaties

Krachtig Accommoderen

Gemeente Meppel
april 2025

HEMM