

RYSE

Adviseurs in vastgoed
strategie | ontwikkeling | realisatie



THEMARAAD GEMEENTE OOSTSTELLINGWERF

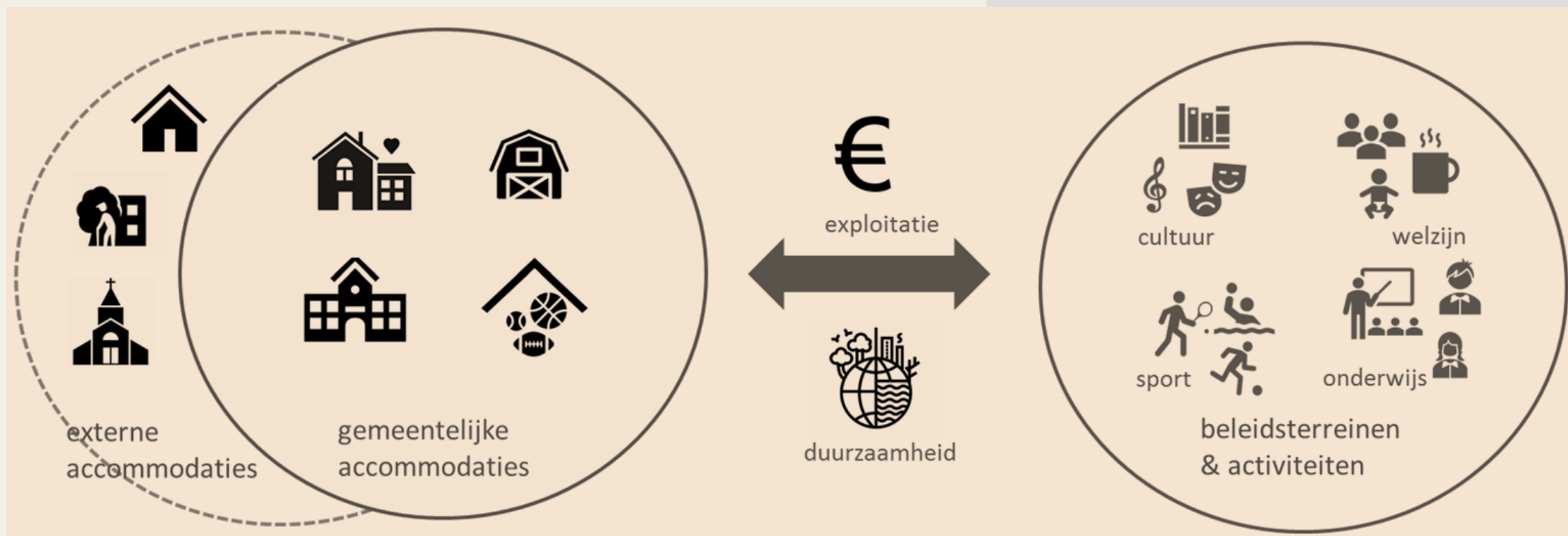
19 MAART 2024

AGENDA

1. AANLEIDING
2. STATUS IHP
3. UITKOMSTEN PARTICIPATIE
4. SCENARIO'S
5. GLOBALE GEVOLGEN SCENARIO'S

AANLEIDING

ACCOMMODATIES OP EEN SLIMME EN EFFICIËNTE MANIER
INZETTEN VOOR INWONERS



ALGEMENE INFORMATIE

VASTGOED VAN DE GEMEENTE OOSTSTELLINGWERF

- Totaal 58 accommodaties waar de gemeente juridisch eigenaar is (25) en/of economisch claimrecht (33) heeft
- Totaal circa 51.000 m2 BVO (18.000 JE en 33.000 EC)
- Relatief veel gebouwen verzelfstandigd
- Relatief veel oudere gebouwenvoorraad 70% (JE) en 85% (EC) van voor 1992
- Gebouwen over algemene wel goed onderhouden
- Bezetting van binnensport accommodaties redelijk tot slecht (<65%)
- Onderhoudskosten lopen vanaf 2030 fors op
- Exploitatie afspraken wisselend, meeste verplichtingen tot 2026.

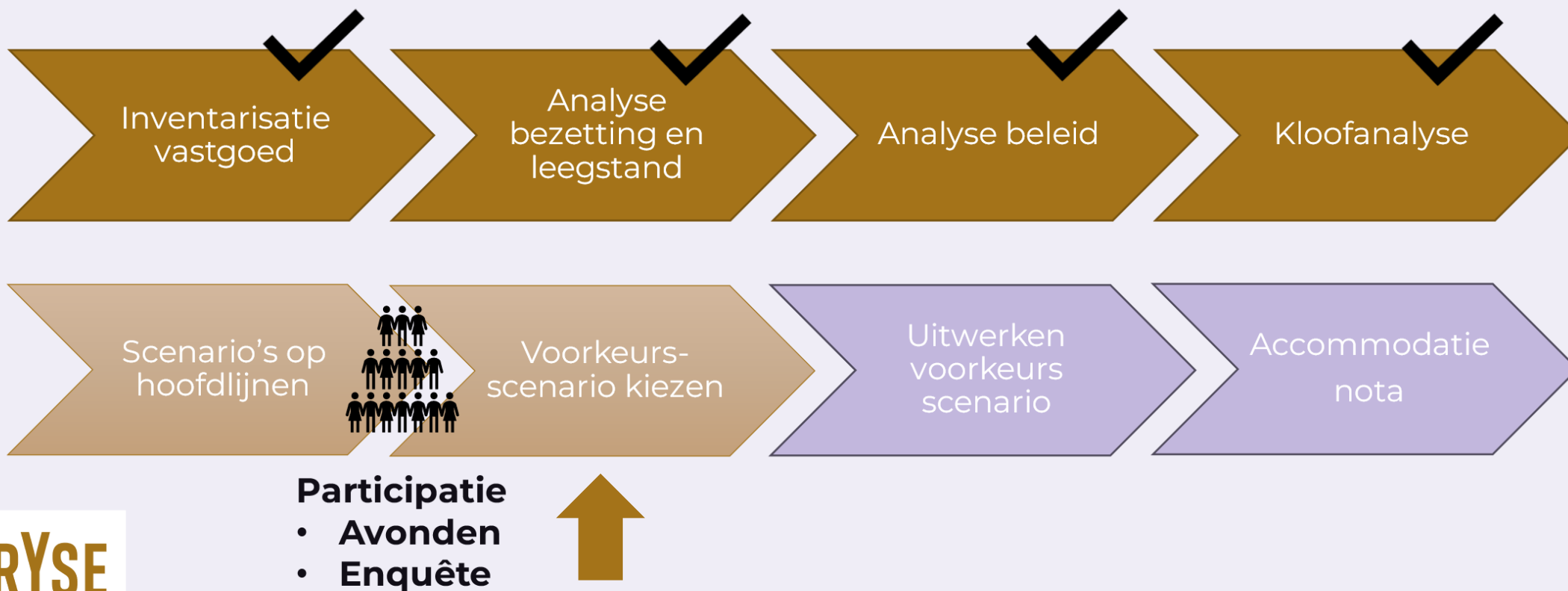
AANLEIDING

HERZIEN ACCOMMODATIE BELEID

- Betaalbaarheid van het huidige voorzieningenniveau is op lange termijn onzeker door:
 - Oplopende onderhoudskosten
 - Noodzakelijke verduurzamingsopgave
- Om kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau te behouden moeten er scherpe keuzes gemaakt worden in ambities, kwantiteit en budget/financiering
- Momentum is komende periode door aflopen van exploitatieovereenkomst (2026), het opstellen van het IHP en uitwerking van duurzaamheidsambities

HET STAPPENPLAN

WAAR STAAN WE NU?



STATUS IHP

- Stap 6: Scenario ontwikkeling
 - Afstemming/samenhang Accommodatiebeleid
 - Belangen schoolbesturen en medezeggenschapsraden
- Afronding begin mei 2024
- Wordt integraal besproken in de raad van september 2024



UITKOMSTEN PARTICIPATIE



UITKOMSTEN

PARTICIPATIEAVONDEN 12 DORPEN

- Het vinden van **vrijwilligers** gaat in het ene dorp makkelijker dan in het andere dorp
- De **jeugd** is redelijk tevreden over het aantal ontmoetingsplekken, ze missen vooral activiteiten afgestemd op hun leeftijd (onderzoek 2019).
- Gedeelde behoefte om de **jeugd** meer aan te trekken
 - Jeugd voor jeugd laten organiseren, maar hoe?
- **Ondersteuning** nodig voor het uitvoeren van vrijwilligerstaken, het uitvoeren van bestuurstaken, vergunningsverlening en activiteiten organisatie.
- **Onderlinge communicatie** tussen organisatoren gaat in het ene dorp beter dan in de andere
- De **sociale cohesie en organisatiekracht** is verschillend per dorp
 - Organisatiekracht staat onder druk
- **Scholen** hebben vaak grotere ruimtes. Sommigen zien kansen als je die breder zou kunnen benutten.
 - Hoe is dit haalbaar? Kosten en oplossingen?
- **Leden van verenigingen** veranderen in consumenten, vaak is de betrokkenheid laag en is de verwachting dat alles geregeld is

UITKOMSTEN

PARTICIPATIEAVONDEN 12 DORPEN

- **Inwonerspanel:** door de ondervertegenwoordiging van de jongere inwoners geeft de enquête geen goed totaalbeeld en kan daarom niet als leidend worden gezien. Jeugd maakt bijv. meer gebruik van zwembad, waardoor dit mogelijk vertekent.
- **Jeugd:** zoek een manier waarop de jeugd nog wel kan worden betrokken in dit onderzoek. Er zijn verschillende manieren om hen te bereiken, bijv. via scholen, oudejaarsploegen of verenigingen.
- **Prioritering:** hoe wordt bepaald welke accommodatie eerst wordt aangepakt en wat zijn de gevolgen hiervan?
- **Eigenaarschap:** het is belangrijk dat mensen zich dusdanig 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.

UITKOMSTEN

PARTICIPATIEAVONDEN 12 DORPEN

- **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 inwonerspanel). 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.

UITKOMSTEN

TERUGKOPPELAVONDEN 4 REGIO'S

- **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 raken.
- **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 van 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.

UITKOMSTEN INWONERSPANEL



UITKOMSTEN INWONERSPANEL

ONTMOETINGSPLEKKEN

Kan je van de volgende ontmoetingsplekken aangeven in welke straal je vindt dat dit beschikbaar zou moeten zijn?

- Ontmoetingsplekken die binnen 5 km zouden moeten zijn:
 - Dorpshuis (85%)
 - Sportpark/vereniging/kantine (71%)
 - Café / horeca (71%)
 - Ontmoetingsplek kinderen tot 10 jaar (64%)
 - Ontmoetingsplek jongeren 10 tot 16 jaar (65%)
- Ontmoetingsplek die binnen maximaal 15 km zou moeten zijn:
 - Zwembad (43%)
- Ontmoetingsplek die verder weg mag zijn dan 15 km:
 - Theater of bioscoop (52%)

N	
Totaal aantal leden inwonerspanel	1690
Respondenten via inwonerspanel	831
Respons percentage inwonerspanel	49%
Respondenten via de open link	336
Totaal aantal respondenten	1167

Wat is uw leeftijd?	N	%	% inwoners in Ooststellingwerf
16 t/m 34 jaar	102	9%	22%
35 t/m 49 jaar	206	18%	19%
50 t/m 64 jaar	376	32%	27%
65 jaar en ouder	477	41%	29%
Onbekend	6	0%	0%

Uitzonderingen:

Voor 65+ is een bibliotheek binnen 5 km voornamelijk belangrijk
Voor <35 is een sportschool binnen 5 km voornamelijk belangrijk

UITKOMSTEN INWONERSPANEL

AFSTAND TOT WOONLOCATIE

Kan je van de volgende activiteiten en ontmoetingsmogelijkheden aangeven in welke straal je vindt dat dit beschikbaar zou moeten zijn?

- Binnen 5 km:
 - Kinderactiviteiten (91%)
 - Een horeca-achtige plek waar je af kunt spreken (87%)
 - Jongerensoos (84%)
 - Een plek waar altijd iemand is en waar je terecht kunt met een vraag of voor een praatje (82%)
- Binnen 15 km:
 - Theatervoorstelling (44%)
- Verder dan 15 km:
 - Samen een museum bezoeken of naar een concert gaan (40%)

Opvallend:

- Relatief weinig mensen maken gebruik van de gemeente overstijgende voorzieningen (ook de zwembaden)
- De Boekhorst wordt relatief goed bezocht
- De Miente wordt relatief goed bezocht

ONDERZOEK ONDER JONGEREN (2019)

Belangrijkste uitkomsten:

1. Jongeren vinden vooral dat er te weinig te doen is, ze zijn redelijk tevreden over de beschikbaarheid van ontmoetingsplekken.
2. Jongeren vinden het belangrijk dat de activiteiten zijn afgestemd op hun leeftijd (dus niet 12 en 18-jarigen bij elkaar).
3. Jongeren willen zelf meehelpen met het organiseren van activiteiten.
4. Een deel van de jongeren denkt dat extra budget helpt.

DE SCENARIO'S

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

TER INFO VOORAFGAAND AAN DE SCENARIO'S

- **Jeugdplekken:** Idealiter wordt er per dorp één accommodatie aangewezen waar de mogelijkheid voor jeugd is om te verblijven gedurende tijden waarop de accommodatie niet gebruikt wordt. Hierbij is het belangrijk dat de accommodatie aantrekkelijk is voor jongeren om gebruik van te maken.
 - Jongeren zelf aan het roer! Samenwerking zoeken met oudejaarsploegen. Naast een plek zijn ook activiteiten nodig.
- **Jongeren (idee):** subsidieregeling waar groep jongeren (bv oudejaarsploeg) uit het dorp geld kan aanvragen om een bestaande ruimte in het dorp geschikt te maken als jeugdplek, waarbij ze het ook op zich nemen om daar een activiteitenprogramma aan te bieden voor jongeren. Desgewenst kunnen ze hulp krijgen van opbouwwerk of jongerenwerk om dit op te zetten en om in het dorp zo nodig volwassenen te vinden die dit willen begeleiden. De uitvoering van activiteiten is aan de jongeren zelf.
- **Scholen:** Conform de verordening en de gesprekken met de schoolbesturen is er op dit moment geen aanleiding tot het sluiten van scholen. De scholen worden waar nodig verduurzaamd, gerenoveerd, verplaatst of nieuwgebouwd.
 - Alleen in Oosterwolde en Appelscha wordt mogelijk geschoven met locaties

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

TER INFO VOORAFGAAND AAN DE SCENARIO'S

- Verduurzamingsregeling:
 - Juridisch eigendom: waarmaken ambities
 - Economisch claimrecht: deels faciliteren ambities
- Huidige 1/3^e regeling voor vastgoed met maatschappelijke functie uitbreiden voor andere voorzieningen, zoals bijvoorbeeld dorpshuizen en culturele gebouwen (geen juridisch eigendom of economisch claimrecht)
- Fasering: Langlopend programma, gericht op 2040
- Middelen: Er zijn ambities en wensen, maar geen onbeperkte middelen. Een integrale afweging is noodzakelijk

SCENARIO'S (DENKRICHTINGEN)

BASIS &
ECONOMISCH



A

EFFICIËNT &
SAMEN



B

EXTREEM
CENTRALISEREN



C

OPTIMALE
LEEFOMGEVING



D

ALLES BEHOUDEN &
VERDUURZAMEN



E

BASIS & ECONOMISCH

Onderwijs en gymlokalen:

- Wettelijke verplichting gemeente
- Alle scholen blijven bestaan
- Scholen verplaatsen i.v.m. leegstand elders (De Kampus, MFS Zuid & MFS De Boekebeam)
- Overige scholen verduurzamen
- Alleen nieuwbouw als verduurzaming niet realistisch is
- Alleen de sportaccommodaties die nodig zijn om aan de wettelijke verplichting ten aanzien van bewegingsonderwijs te voldoen worden verduurzaamd

Dorpshuizen en Bruisplek:

- Geen wettelijke verplichting gemeente
- 1 dorpshuis per regio, indien mogelijk leegstand elders opvullen (De Kampus, MFS Zuid, MFS De Boekebeam & MFA De Samensprong)
 - Overige dorpshuizen niet subsidiëren/investeren
- Bruisplek maakt gebruik van bestaande accommodatie(s) zonder investering vanuit de gemeente

Zwembaden:

- Geen wettelijke verplichting gemeente
- Toekomst zwembad Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk onzeker

Sport:

- Geen wettelijke verplichting gemeente

Cultuur

- Stichting Nobilis: uitbreiding niet faciliteren.
- Museum/molen: verduurzaming niet faciliteren

BASIS &
ECONOMISCH



EFFICIËNT & SAMEN

Onderwijs en gymlokalen:

- Naast het verplaatsen van scholen i.v.m. leegstand elders, nieuwbouw van twee scholen op één locatie in Oosterwolde en Appelscha
 - In combinatie met een gymlokaal
- Nieuwbouw schoolgebouw indien mogelijk in combinatie met gymlokaal
- Indien veroudering sporthallen, kleine gymlokalen terugbouwen

Dorpshuizen en Bruisplek:

- Miente verduurzaming faciliteren en gebruiken als (enige) dorpshuis in Oosterwolde, hierin ook de Bruisplek realiseren
- Dorpshuizen met een relatief zekere toekomst blijven **OF** worden ondergebracht bij een andere functie waar dubbelgebruik mogelijk is

Zwembaden:

- Eén zwembad in de gemeente
 - In Oosterwolde **OF** in Appelscha

Sport:

- Sportaccommodaties minimaliseren in de gemeente en zoeken naar dubbelgebruik van voorzieningen

Cultuur

- Stichting Nobilis: combineren met Bruisplek Oosterwolde in De Miente
- Museum/molen: verduurzaming faciliteren binnen monumentale kaders

EFFICIËNT &
SAMEN



EXTREEM CENTRALISEREN

Onderwijs en gymlokalen:

- Scholen toe aan nieuwbouw in hetzelfde dorp worden gehuisvest op één nieuwe locatie
 - Oosterwolde: De Akker, Buttinga, Kampingerhof.
 - Appelscha: De Riemsloot, De Mandebrink
- Overige functies worden ook toegevoegd aan deze centrale locatie
 - Oosterwolde: Sporthal, Dorpshuis, Bruisplek, Zwembad, Stichting Nobilis
 - Appelscha: Sporthal, Dorpshuis, Sportkantine & Kleedkamers
 - Overige dorpen: scholen, gymlokalen en dorpshuizen waar mogelijk samenvoegen

Dorpshuizen en Bruisplek:

- Dorpshuis/bruisplek in de nieuwe centrale voorziening.
- Eén dorps huis in Haule **OF** Haulerwijk
- Dorpsintrum Donkerbroek, dorps huis Makkinga & Oldeberkoop verduurzaming faciliteren
- Dorps huizen Fochtelo, Ravenswoud, Waskemeer, Langedijke, Nijeberkoop, Elsoo, De Miente, dorpskamer De Den, ketel huis niet meer bekostigen/geen verduurzaming faciliteren

Zwembaden:

- Eén zwembad in de gemeente bij de centrale voorziening in Oosterwolde
- Overige zwembaden niet meer bekostigen/geen verduurzaming faciliteren

Sport:

- Sportaccommodaties minimaliseren in de gemeente en centraal vestigen (reizen noodzakelijk)

Cultuur

- Stichting Nobilis: ruimte bieden in centrale voorziening Oosterwolde
- Museum/molen: verduurzaming faciliteren binnen monumentale kaders

EXTREEM
CENTRALISEREN



OPTIMALE LEEFOMGEVING

Onderwijs en gymlokalen:

- Alle scholen blijven bestaan op huidige locatie en worden verduurzaamd en indien noodzakelijk nieuwgebouwd
- Alle accommodaties voor bewegingsonderwijs worden verduurzaamd en indien noodzakelijk nieuwgebouwd

Dorpshuizen en Bruisplek:

- Voor kleinere dorpen één dorpshuis per dorp faciliteren.
- Voor Oosterwolde:
 - Eén dorpshuis in de Miente EN één buurthuiskamer per zone in bestaande accommodaties
 - Haerenkwartier: Ketelhuis
 - Sawono: ZuidOostZorg
 - Noord: in de Kampus
 - Zuid: De Miente
- Bruisplek: Verbouwen/nieuwbouw De Miente
- Overige ontmoetingsplekken ook verduurzaming faciliteren, zoals De Den en het Ketelhuis

Zwembaden:

- Nieuwbouw zwembad Oosterwolde **EN** Zwembad Appelscha **EN** Haulerwijk verduurzaming faciliteren

Sport:

- Alle sportaccommodaties in de gemeente verduurzaming faciliteren

Cultuur

- Stichting Nobilis: verplaatsen of uitbreiding huidige locatie faciliteren
- Museum/molen: verduurzaming faciliteren binnen monumentale kaders

OPTIMALE
LEEFOMGEGING



D

ALLES BEHOUDEN & VERDUURZAMEN

- Niets afstoten, verplaatsen of toevoegen
- Alles in de huidige situatie verduurzamen en renoveren
- Er komt geen bruisplek of uitbreiding van Nobilis

ALLES BEHOUDEN &
VERDUURZAMEN



E

FINANCIËLE IMPACT SCENARIO'S

- Eerste globale doorrekening obv kengetallen
- Investerings excl. BTW (compensatie) inclusief bijkomende kosten(stichtingskosten)
- Prijspeil Q1 2024
- Afschrijving:
 - Renovatie/verduurzaming 20 jaar
 - Nieuwbouw 40 jaar
- Rekenrente 2%
- Bij kapitaallasten geen rekening gehouden met bestaande dekking
- Geen rekening gehouden met exploitatievoordelen zoals onderhoud en energie
- Puur doorrekening van gebouwen en niet activiteiten

FINANCIËLE IMPACT SCENARIO'S

BASIS &
ECONOMISCH



A

EFFICIËNT &
SAMEN



B

EXTREEM
CENTRALISEREN



C

OPTIMALE
LEEFOMGEVING



D

ALLES BEHOUDEN &
VERDUURZAMEN



E

INVESTERING: € 28 MLN.

KAPITAAL: € 1,4 MLN.

€ 47 MLN.

€ 1,8 MLN.

€ 57 MLN.

€ 2,0 MLN.

€ 65 MLN.

€ 2,3 MLN.

€ 46 MLN.

€ 2,4 MLN.

Globale gevolgen scenario's

GEVOLGEN SCENARIO'S

Criterium	A	B	C	D	E
Financiële gevolgen					
Leefbaarheid					
Duurzaamheid					
Maatschappelijke doelen					
Toekomstbestendigheid					
Impact op ambtelijke organisatie					

VERVOLG

- Opstellen notitie
- Scenario/denklijn uitwerken
- 14 of 15 mei behandeling in commissie
- Raad 28 mei 2024 → voorstel scenario
- Raad september 2024 → vaststellen Accommodatiebeleid + IHP