

Scenariostudie Maatschappelijke Voorzieningen Appelscha



Opdrachtgever
Gemeente Ooststellingwerf

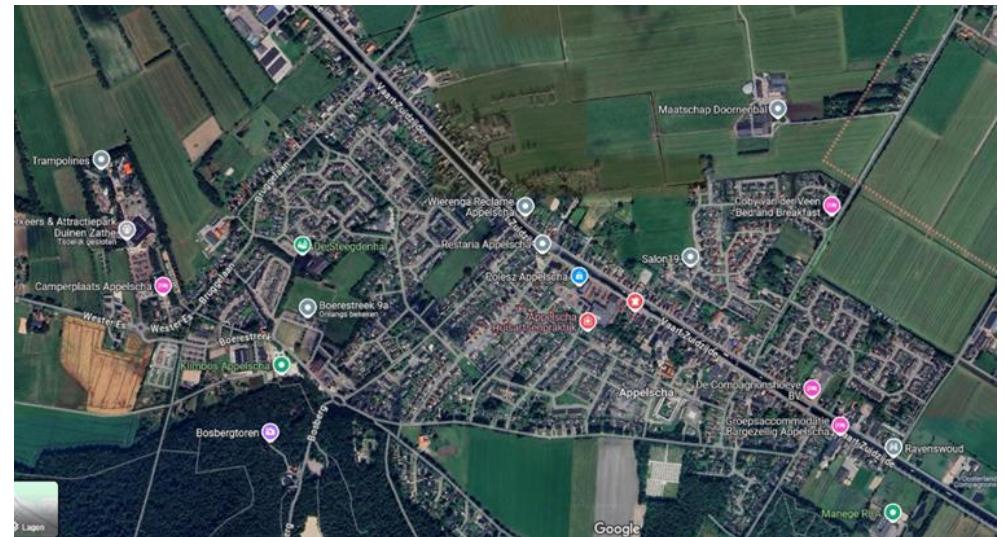
Datum
7 mei 2025

Referentie
1748003-0087 v1

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

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3		
1.1.	Aanleiding	3	6.2.	Belangrijkste uitgangspunten voor de investering en exploitatie 21
1.2.	Aanpak	4	6.3.	Dekking 23
1.3.	Leeswijzer	5	6.4.	Financiële overzichten per scenario 23
2.	Visie	6	7.	Conclusies en aanbevelingen 28
2.1.	Trends en ontwikkelingen	6	Bijlage 1: Ruimtestaten 29	
2.2.	Visie Ooststellingwerf 2030	7	Bijlage 2: Uitkomsten multicriteria-analyse 30	
2.3.	Positieve gezondheid	8	Bijlage 3: Investeringskostenramingen 31	
2.4.	Een MFA als mogelijk verbindende factor	8	Bijlage 4: Exploitatieberekeningen 32	
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		



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

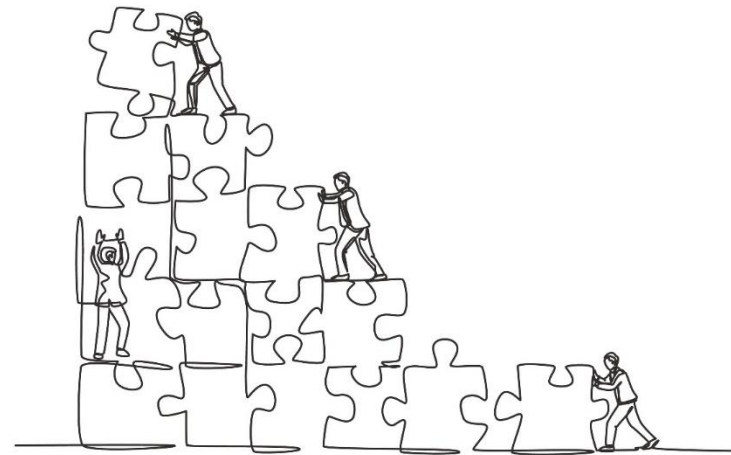
De gemeente Ooststellingwerf onderzoekt de toekomst van verschillende vormen voor maatschappelijke voorzieningen in Appelscha. Die toekomst werkt de gemeente uit in het 'accommodatiebeleid'. Dit beleid heeft betrekking op de scholen in Appelscha, het gymnastieklokaal, de sporthal, de bibliotheek en dorpshuis. 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 hethuren 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, Investeren 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.

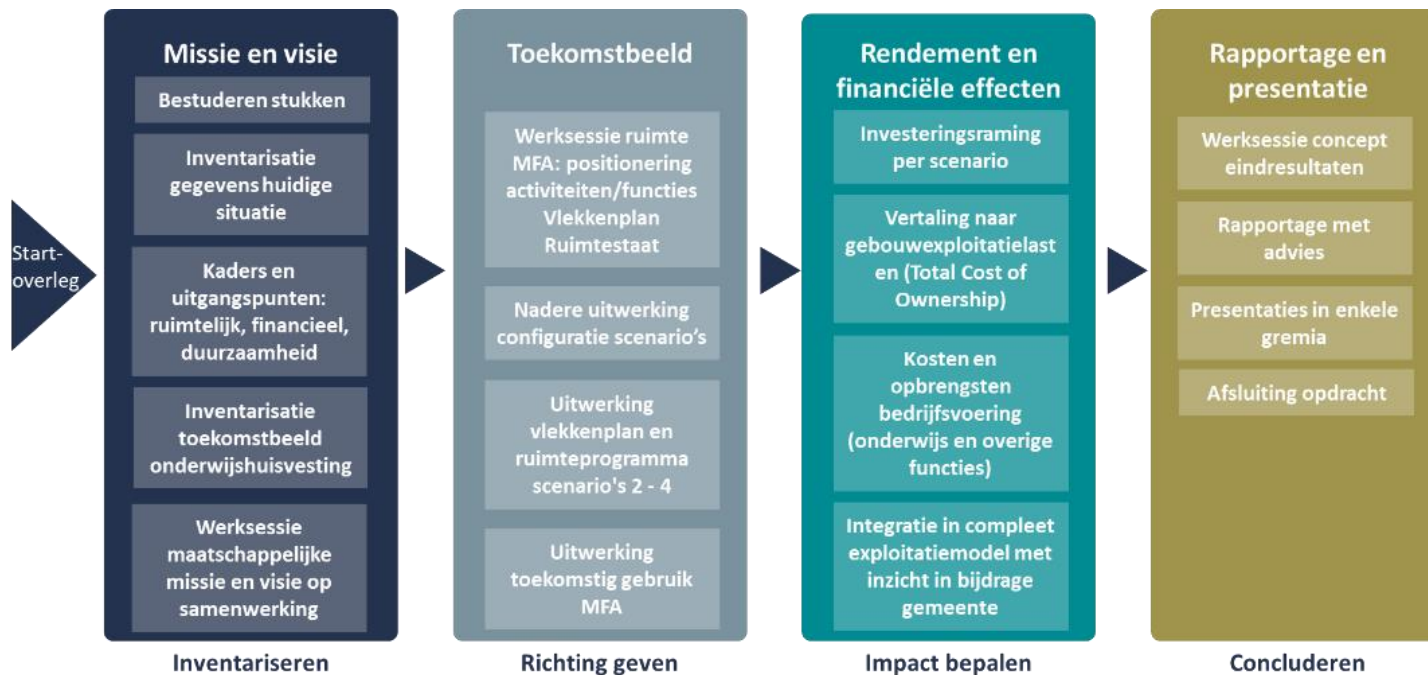
Uiteraard is gestart met het formuleren van de beoogde visie op samenwerking én is nagedacht over de visie op een toekomstbestendige MFA. Wij hebben de scenario's

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 maatschappelijke 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 vergrijsd 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 behoeften 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 structuren 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 toekomst¹.

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 Opgaven²

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 Samenleven³

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 2022-2026⁴

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:

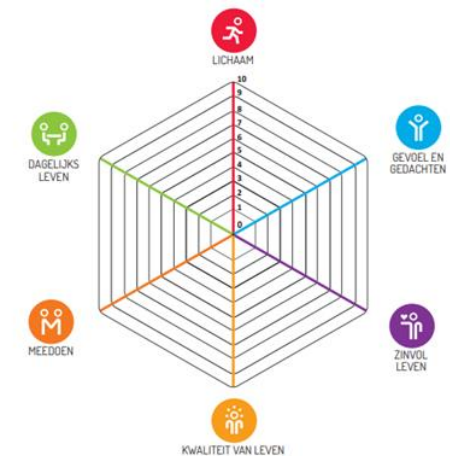
- toegankelijkheid van openbare gebouwen, winkels, sporthallen of woningen
- het toegankelijk inrichten van straten, pleinen, parken en andere openbare plekken
- regelingen en afspraken op het gebied van onderwijs, werk, zorg en hulp
- leesbaarheid van (digitale) middelen zoals flyers, formulieren en 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 draagvlak 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 verschillende 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 gebruik 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 Lianté, 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 ontplooiën 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 bevat 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 ontplooiën (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 ruimtprogramma 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

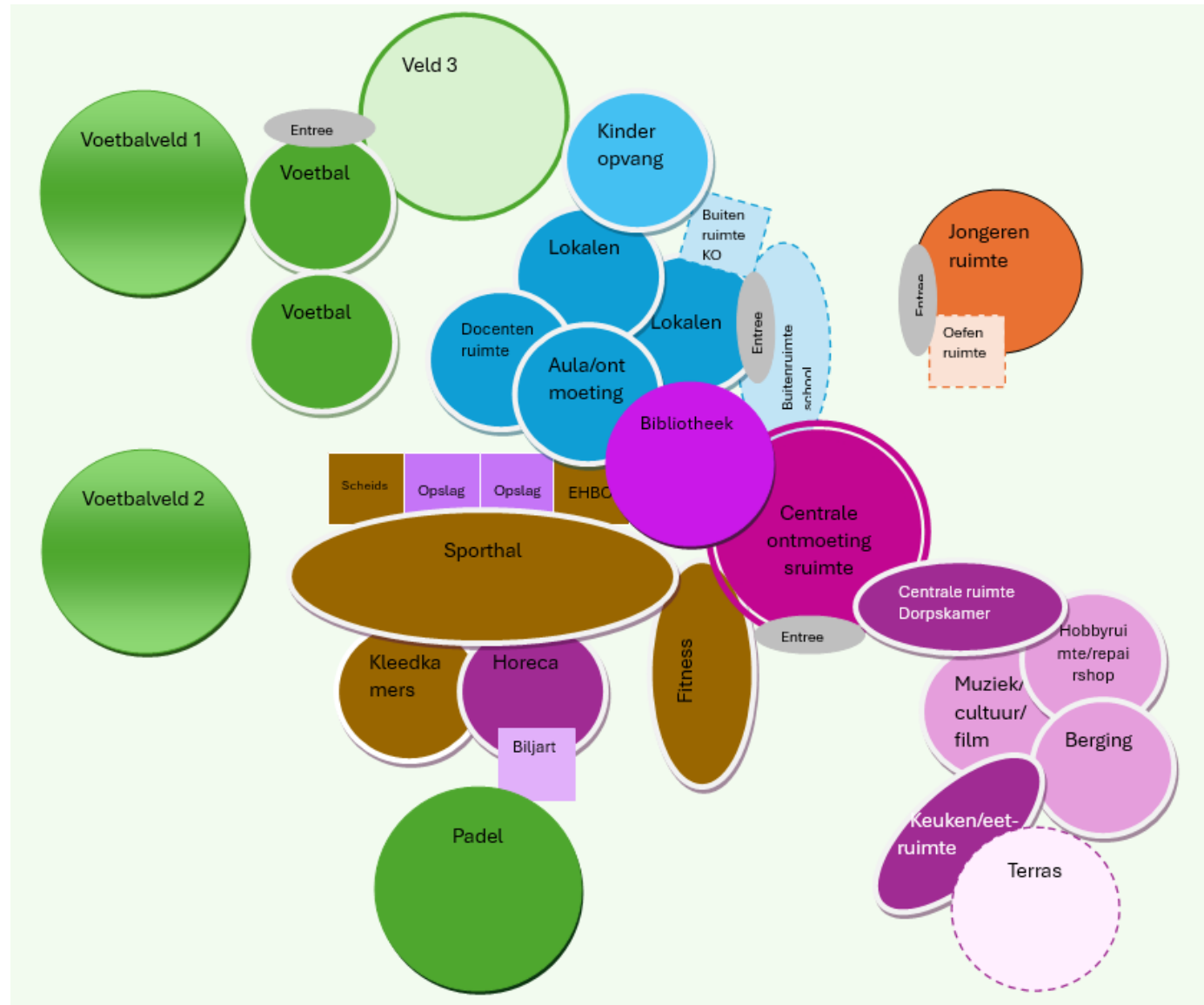
De basisscholen staan open voor het nader onderzoeken of het realiseren van een nieuw gezamenlijk gebouw mogelijk is, maar zien wel veel haken en ogen hierbij. Beide scholen hebben een andere visie op lesgeven en zullen ook in een nieuw gebouw fysiek niet veel gebruik maken van dezelfde ruimten is de 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 uitgangspunten 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 ruimtprogramma, is ook de bibliotheek geïntegreerd.

Scholen

Voor OBS De Riemsloot en CBS de Mandebriink 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 ruimtprogramma 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 Mandebriink: 795 m2 bvo.

Kinderopvang

In de meeste scenario's is kinderopvang in het ruimtprogramma 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 (gehuysvest bij de Riemsloot):
 - 1 groep kinderdagopvang (= 16 kinderen)
 - 1 groep BSO (uitgangspunt: 12 kinderen)
- Flexkids (hier komen kinderen van de Mandebriink 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 ruimtprogramma 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 gebouwexploitatiekosten 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 dorps huis. 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 voorkópende 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 'uitleggegebied' 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 dorps huis 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 dorps huis 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 maken. De enige plek waar dit volledige ruimtprogramma 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 Mandebriek 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 dorps huis 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 dorps huis 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 Mandebriek wordt nieuw gebouwd. Een dorps huis 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 Mandebriek. 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 dorps huis gerealiseerd. Het bedrag dat de gemeente jaarlijks uittrekt voor het versterken van de dorps huisfunctie (€ 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 dorps huis worden geïntegreerd (alles nieuwbouw in één gebouw).	Een MFA waarin scholen, sporthal en dorps huis worden in elkaars nabijheid worden gerealiseerd op basis van nieuwbouw (scholen/KDV/dorps huis) en renovatie (sporthal, zonder RHC)	Het privatiseren van de huidige sporthal en een gecombineerd gebouw voor scholen en dorps huis (nieuwbouw), incl. KDV	OBS De Riemsloot inclusief gymzaal verduurzamen (niet langer onderdak aan KDV), CBS De Mandebink nieuw bouwen (al dan niet bij de sporthal) en de huidige sporthal verduurzamen.	Nieuwbouw voor OBS De Riemsloot en CBS De Mandebink en een gymnastieklokaal; sloop bestaande gymzaal (Riemsloot) en sporthal
Nieuwbouw	5.634 m2 bvo (alle functies)	3.521 m2 bvo (scholen/KDV/dorps huis)	3.521 m2 bvo (scholen/KDV/dorps huis)	1.005 m2 bvo (Mandebink + 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 (Mandebink)	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	Mandebink nieuwbouw op huidige locatie; Riemsloot en sporthal verduurzamen op huidige locatie	Mandebink 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	Mandebink slopen	Riemsloot, Mandebink en gymzaal
Tijdelijke huisvesting	Nee	Nee	Nee indien op voetbalveld	Ja, schuifruimte nodig voor Riemsloot en Mandebink	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 dorps huis zal met de faciliteiten voor bijvoorbeeld toneel, muziek, vergaderen en horeca extra aantrekkingskracht voor nieuwe gebruikers hebben die elders culturele activiteiten ontplooiën (naar verwachting zullen de toneel- en muziekvereniging gebruik gaan maken van de ruimtes in het dorps huis). Ook trekt een nieuw dorps huis naar verwachting bezoekers uit de omgeving.

Een aantrekkelijk dorps huis zal naar verwachting in enige mate concurreren met het dorps huis van Ravenswoud en De Schutse. Echter, wij verwachten dat die concurrentie beperkt zal zijn omdat gebruikers van die dorps huizen sterk gebonden zijn aan de dorps kern en het lage prijsniveau waarderen. Een nieuw dorps huis 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 dorps kamer 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 dorps huis.

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 'Energie neutraal 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 onderhoudskosten € 24 per m2 bvo per jaar.

De onderhoudskosten 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 vraagt 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 verkeerssituatie - 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 zaaIsporten 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 uit gymnastieklokaal en sporthal slopen na de realisatie van het gymnastieklokaal+.

Beoordeling kwalitatief:	77	79	80	95	88
--------------------------	----	----	----	----	----

[illegible]

6. Financiële effecten scenario's

6.1. Inleiding

Voor het bepalen van de financiële kant van de haalbaarheid 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 uitgangspunt 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 CO₂-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 gebouwexploitatiekosten over een volledige levensduur van 40 jaar (voor de onderlinge vergelijking tussen de scenario's is uitgegaan van een gelijke levensduur).

Bij de gebouwgebonden exploitatiekosten 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.
Verbruikskosten	De kosten die gepaard gaan met het verbruik (elektra, gas en water).

Van deze jaarlijkse gebouwexploitatiekosten 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 exploitatiekosten 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 gebouwexploitatiekosten legt de gemeente door naar de kinderopvangorganisatie(s) die de betreffende ruimtes exploiteren.

Wat resteert zijn de gebouwexploitatiekosten 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 exploitatiekosten 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 evenementen.

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 dorps huis 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 dorps huis 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 Mandebriek (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.

Wanneer we deze cijfers verwerken in de multicriteriatabel dan wordt het beeld voor de financiële resultaten als volgt:

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.

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. kostbare installaties	1	Op één na hoogste onderhoudslasten van alle scenario's; wsch. geen besparing t.o.v. huidige situatie a.g.v. kostbare installaties	2	Laagste onderhoudslasten van alle scenario's; wsch. geen besparing t.o.v. huidige situatie a.g.v. kostbare installaties	5	Op twee na hoogste onderhoudslasten van alle scenario's; wsch. geen besparing t.o.v. huidige situatie a.g.v. kostbare installaties	3	Op één na laagste onderhoudslasten van alle scenario's; wsch. geen besparing t.o.v. huidige situatie a.g.v. kostbare 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 dorps huis 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) dorps huis(func tie), 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 dorps huisfunc tie aanzienlijke jaarlijkse exploitatielasten met zich meebrengt, waarvan het gemeentebestuur moet afwegen of het dat geld over heeft voor het creëren van deze maatschappelijke waarde.

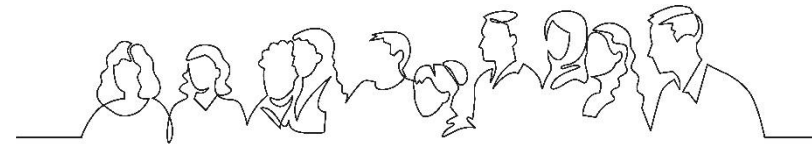
Scenario's 2 en 4 behalen 'overall' ongeveer een gelijke score (waarbij scenario 2 wel minder scoort op kwaliteit). Het voordeel van scenario 2 ten opzichte van 4 zal zijn:

- 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 dorps huis 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 dorps huisfunc tie 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 Burg. Roelenweg 40
5223 LA 's-Hertogenbosch 8021 EW Zwolle

T 073 - 6 409 409 T 038 - 4 258 101
info@hevo.nl

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