Gemeente Assen

Consultancy. HEYDAY



Onderzoek. Huisvesting - De Maasstee.

Gemeente Assen

Auteur Sabine Booijink
Versie Versie 1.0
Datum 19 juni 2025

Inhoudsopgave.

Aanleiding.

Onderzoek.

Beleidsdocumenten.

Opties vastgoed.

Advies.

Aanleiding.

Wijkcentrum de Maasstee wordt ingezet als een ontmoetingsruimte voor de wijk. Deze functie wordt door de inwoners van Pittelo als zeer waardevol ervaren. Er is op dit moment geen sprake van een duurzame beheers situatie rondom het wijkcentrum, waardoor het wijkcentrum als geschikte ontmoetingsruimte voor de wijk onder druk staat. Per 1 mei 2025 heeft het voormalig bestuur van het wijkcentrum de taken neergelegd en deze bestuurscrisis is (tijdelijk) opgelost door invulling voor het bestuur vanuit Gemeente Assen en Vaart Welzijn.

Naast deze bestuurscrisis is er een vraagstuk met betrekking tot het beheer van het pand. Het voormalige bestuur heeft een koopoptie verstrekt aan Gemeente Assen. Deze koopoptie houdt in dat Gemeente Assen tot 31 december 2026 de mogelijkheid heeft om het pand van Stichting de MaasStee over te nemen voor een symbolisch bedrag van € 1,-.

Vanuit Gemeente Assen is er geen geld in de begroting gereserveerd voor incidentele kosten voor de verbouw, maar ook geen structurele middelen voor beheer en onderhoud. Daarnaast sluit het verwerven van het pand niet aan bij het vastgoedbeleid van de Gemeente Assen.



Onderzoek.

In dit hoofdstuk worden de reeds uitgevoerd onderzoeken samengevat. Deze onderzoeken hebben de afgelopen jaren plaats gevonden en geven inzicht in de huidige status van het pand, maar daarnaast ook een doorkijk naar een eventuele toekomstige situatie.

NEN 2767 conditiemeting

Vanuit de NEN 2767 conditiemeting, uitgevoerd door Structure Group op 20 november 2024, blijkt de conditie (voor onderhoud) van het algehele gebouw redelijk te zijn. Deze score is tot stand gekomen door de volgende scores voor afzonderlijke inspectie elementen.



ONDERHOUD Conditie voor onderhoud		Hoeveelheid	%
1	Uitstekend	2	2,41%
2	Goed	40	48,19%
3	Redelijk	33	39,76%
4	Matig	8	9,64%
Totaal inspectie element		83	

De grootste uitdagingen m.b.t. de conditie van het gebouw zitten in:

- Schilderwerk
    - Binnen schilderwerk: Diverse gebreken zoals gebruikelijke gebruikssporen en beschadigingen.
    - Buiten schilderwerk: Er is glansverlies waargenomen en schilderwerk begint af te bladderen.
- Boeidelen: De houten boei boven de entree is plaatselijk losgeraakt
- Houtrot: Er is beginnende houtrot waargenomen bij een aantal buitendeuren en kozijnen.
- Defecte ruiten: Er is een ruit in een deur gesneuveld en twee ruiten zijn ‘lek’.
- Voegwerk: Het voegwerk van de waterslagen en de muren, is plaatselijk verweerd en brokkelt hierdoor af.
- Lichtkoepels: De lichtkoepels zijn verweerd en vervuild.
- Vloerafwerking: De plavuizen, vloertegels, laminaat en linoleum vloerbekleding zijn op diverse plekken in het gebouw verouderd en versleten.
- Plafondbekleding: Zowel binnen als buiten zijn er beschadigingen in de plafondbekleding.
- Loodslabben: Diverse loodslabben zijn verweerd en er zijn scheuren waargenomen.
- Installaties: De CV en centrale lucht verhitter zijn binnen nu en 5 jaar aan vervanging toe.
- Ventilatoren: De afzuig- en pijpventilatoren zijn aan vervanging toe.
- Toiletgroepen: De toiletgroepen zijn verouderd en versleten.
- Hekwerk: Het hekwerk is plaatselijk beschadigd en/of staat scheef.

Om ervoor te zorgen dat bovenstaande punten weer op deugdelijk niveau komen is een onderhoudsplanning opgesteld voor de komende 10 jaar, dit brengt de volgende kosten met zich mee:

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	TOTAAL
Kosten	€ 15.588	€ 27.105	€ 28.184	€ 57.126	€ 85.918	€ 87.330	€ 16.677	€ 28.688	€ 22.638	€ 48.508	€ 417.762

MJOB duurzaamheid & onderhoud

Er is een MJOB opgesteld met daarin verwerkt de duurzaamheidsinvesteringen en het onderhoud in relatie tot de duurzaamheidsmaatregelen. Dit om aan te sluiten bij het duurzaamheidsbeleid van Gemeente Assen.

De duurzaamheidsinvesteringen die zijn opgenomen zijn:

- Energiemanagement: regeling installeren, inclusief inregelen en monitoring: eenmalig € 75.000,-
- Dakisolatie: 617 m2 x € 286,- = € 176.462,-
- Gevelisolatie (buitenzijde met nieuwe afwerking): 615 m2 x € 514,- = € 316.110,-
- Nieuwe kozijnen (incl. onderhoud): 146 m2 x € 1.745 = € 254.770,-
- Ledverlichting (incl. onderhoud): 992 m2 x € 119,- = € 109.718,-
- Verwarming aardgasvrij (incl. onderhoud): 922 m2 x € 288,- = € 265.536,-
- Luchtbehandeling: 922 m2 x € 164,- = € 151.208,-

Dit komt uit op een totaalbedrag van € 1.348.804,- (prijspeil 2023) excl. BTW en prijsindexatie, incl. advies en begeleiding. Wanneer we de inflatie meerekenen en uitgaan van uitvoer in 2025, zijn de verwachte kosten € 1.448.885,-.

Contractonderhoud
Voor het bouwkundig en installatie contractonderhoud van de Maasstee nemen we gemiddeld € 12.000,- tot € 15.000,- excl. BTW per jaar mee. Dit is op basis van een gebouw per element met een conditiescore van minimaal 3. En exclusief specifiek contactonderhoud, verzekeringen en andere overige kosten.

Kostenraming verbouw

Door 12 Wat architecten zijn gezamenlijk met het voormalige bestuur plannen gemaakt voor een algehele verbouwing van de locatie. Noodzakelijke veranderingen die hierin zijn opgenomen, zijn:

- Een betere keuken: Als ontmoeting en gezondheid belangrijke thema's zijn, is samen koken en eten een heel belangrijke activiteit.
- Een gezellige ontmoetingsruimte: De plek waar iedereen binnen kan lopen, koffie kan drinken en waar wijkbewoners elkaar tegenkomen, de ontmoetingsruimte moet aansluiten op de keuken.
- Een open toegang: Het is met name voor mensen met een fysieke beperking moeilijk om binnen te komen en als je binnenkomt is er ogenblikkelijk een pilaar die in het zicht staat. In het plan kiezen we voor een open en ruime ingang, toegankelijk voor iedereen.
- Flexibel: Door schuifwanden wordt de mogelijkheid gecreëerd om ruimtes in de MaasStee flexibel te gebruiken.
- Duurzaamheid: Vloerverwarming aanleggen en aanschaf warmtepomp.

De bouwkosten zijn geraamd op € 471.900,- excl. BTW (prijspeil 2023). En bestaan uit:

- Bouwkundig € 288.200,-
- Installaties € 150.500,-
- Keuken € 33.200,-

Inclusief BTW bedraagt dit € 568.700,-, hierover heen komen nog bijkomende kosten (leges, directiekosten en onvoorzien) à € 81.300,-. Wat de totale investeringskosten op € 650.000,- incl. BTW brengt (prijspeil 2023).

Exploitatiekosten

Op basis van de verstrekte jaarrekeningen van de afgelopen jaren worden hieronder de baten en lasten uiteengezet. De afgelopen 3 jaar is er een positief resultaat geweest voor de MaasStee, dit echter wel door het verstrekken van bijdrages en subsidies vanuit Gemeente Assen.

	2020	2021	2022	2023	2024
BATEN					
Omzet verhuur	€ 37.695,00	€ 36.491,00	€ 46.149,00	€ 57.900,00	€ 57.554,00
Omzet buffet	€ 15.165,00	€ 13.624,00	€ 28.560,00	€ 36.269,00	€ 37.512,00
Af: inkoopwaarde buffet	€ 3.263,00	€ 4.282,00	€ 6.883,00	€ 7.945,00	€ 7.562,00
	€ 49.597,00	**€ 45.833,00**	**€ 67.826,00**	**€ 86.224,00**	**€ 87.504,00**
Subsidie	€ -	€ -	€ -	€ 5.850,00	€ 44.000,00
Baten activiteiten	€ -	€ -	€ -	€ 320,00	€ 19.801,00
Baten pitstop	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 7.135,00
Overige baten	€ 680,00	€ 29.976,00	€ 3.541,00	€ 1.611,00	€ 656,00
	€ 50.277,00	**€ 75.809,00**	**€ 71.367,00**	**€ 94.005,00**	**€ 159.096,00**
LASTEN					
Personeel	€ 32.031,00	€ 35.630,00	€ 45.571,00	€ 41.072,00	€ 62.523,00
Huisvesting	€ 32.611,00	€ 33.416,00	€ 31.430,00	€ 39.080,00	€ 55.710,00
Afschrijvingen	€ 770,00	€ 770,00	€ 982,00	€ 635,00	€ 650,00
Organisatie	€ 9.803,00	€ 8.734,00	€ 8.802,00	€ 8.503,00	€ 9.541,00
Lasten activiteiten	€ -	€ -	€ -	€ 320,00	€ 18.303,00
Lasten pitstop	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 6.593,00
	€ 75.215,00	**€ 78.550,00**	**€ 86.785,00**	**€ 89.610,00**	**€ 153.320,00**
BEDRIJFSRESULTAAT	**€ -24.938,00**	**€ -2.741,00**	**€ -15.418,00**	**€ 4.395,00**	**€ 5.776,00**
Financiële baten en lasten	€ -115,00	€ -190,00	€ -230,00	€ 484,00	€ 1.342,00
RESULTAAT	**€ -25.053,00**	**€ -2.931,00**	**€ -15.648,00**	**€ 4.879,00**	**€ 7.118,00**
BIJDRAGE GEMEENTE ASSEN TEKORT 2021	€ -	€ -	€ 2.931,00	€ -	€ -
BIJDRAGE GEMEENTE ASSEN TEKORT 2022	€ -	€ -	€ 15.648,00	€ -	€ -
RESULTAAT	**€ -25.053,00**	**€ -2.931,00**	**€ 2.931,00**	**€ 4.879,00**	**€ 7.118,00**

Huisvestingskosten

In het kader van het bovenliggende huisvestingsvraagstuk hebben we de specificatie van de huisvestingskosten opgenomen.

HUISVESTING	2020	2021	2022	2023	2024
Klein onderhoud	€ 884,00	€ 2.682,00	€ 1.876,00	€ 1.644,00	€ 1.473,00
Onderhoud biljarttafels	€ 1.240,00	€ -	€ -	€ 1.362,00	€ 1.407,00
Kleine aanschaffingen	€ 897,00	€ 1.330,00	€ 1.512,00	€ 1.005,00	€ 1.027,00
Opstal- en inventarisverzekering	€ 3.176,00	€ 2.798,00	€ 3.145,00	€ 3.435,00	€ 3.576,00
Belastingen en heffingen	€ 3.941,00	€ 4.052,00	€ 4.217,00	€ 5.905,00	€ 6.629,00
Schoonmaak	€ 2.590,00	€ 1.108,00	€ 1.004,00	€ 6.258,00	€ 17.757,00
Vrijwilligers schoonmaak	€ 765,00	€ 17,00	€ -	€ 150,00	€ -
Elektriciteit/gas	€ 9.284,00	€ 10.753,00	€ 9.893,00	€ 9.331,00	€ 12.928,00
Water	€ 195,00	€ 104,00	€ 118,00	€ 300,00	€ 408,00
Dotatie voorziening groot onderhoud	€ 9.100,00	€ 9.100,00	€ 9.100,00	€ 9.100,00	€ 9.100,00
Beveiliging	€ 539,00	€ 1.472,00	€ 565,00	€ 590,00	€ 1.405,00
	€ 32.611,00	**€ 33.416,00**	**€ 31.430,00**	**€ 39.080,00**	**€ 55.710,00**

Beleid vertaald naar de wijk.

Om een gedegen advies te kunnen geven m.b.t. de verschillende vastgoedopties hebben we verschillende beleidsdocumenten geraadpleegd, die impact hebben op de keuzes die gemaakt moeten worden m.b.t. het Wijkcentrum in de wijk Pittelo. Hieronder worden per beleidsdocument de belangrijkste punten uiteengezet.

Wijkuitvoeringsplan Pittelo.

Het Wijkuitvoeringsplan van Pittelo is op 18 april 2024 door de gemeenteraad vastgesteld.

In het plan is opdracht 11: Doorontwikkeling wijkcentrum de MaasStee als volgt geformuleerd: De MaasStee wordt het "huis van de wijk" voor de inwoners van Pittelo; een wijkcentrum waar iedereen zich thuis voelt. Een plek waar inwoners elkaar ontmoeten. We ondersteunen hen bij initiatieven en bij het organiseren van activiteiten die aansluiten op de behoeften van de wijk. We zetten in op het door ontwikkelen van de MaasStee tot volwaardig, inclusief en duurzaam wijkcentrum ondersteund door een procesbegeleider. Zo versterken we de voorzieningenstructuur in de wijk en breiden het bestaande ondersteuningsaanbod van Vaart Welzijn uit door samenwerking met andere (zorg)organisaties. We investeren ook in het gebouw en het beheer. Daarvoor onderzoeken we wat nodig is om het zalenverhuurcentrum te transformeren tot wijkcentrum. Dit vraagt een herinrichting en uitbreiding van het gebouw om de ruimtes efficiënter te kunnen gebruiken. De toegankelijkheid wordt beter en we verbouwen de keuken.

Bestuursakkoord Dichtbij & Daadkrachtig.

Ontmoetingsplek in iedere wijk

Ontmoeten vinden we heel belangrijk. In iedere wijk moet daarvoor plek zijn. Hier koppelen we ontmoeting aan dienstverlening en zorg. We maken daarvoor gebruik van wijkgebouwen, maar bijvoorbeeld ook van kantines van sportverenigingen in de wijk. Zo maken we de drempel om elkaar te ontmoeten zo laag mogelijk. Door sociale structuren terug te brengen naar de wijk, stimuleren we dat inwoners elkaar gemakkelijker weten te vinden en meer naar elkaar omkijken.

Verduurzaming gemeentelijk vastgoed

We verduurzamen ons gemeentelijk vastgoed. Dat doen we op een praktische manier en op natuurlijke momenten. Hierbij staat het terugdringen van de CO2-uitstoot voorop. We kiezen bij voorkeur voor oplossingen waarbij we op korte termijn het meeste resultaat kunnen halen. Als we panden verduurzamen doen we direct een scan op de mogelijke verbetering van de toegankelijkheid van het pand.

Overige beleidsdocumenten.

Opdracht vanuit de notitie wijkgericht werken
2) In de buurthuizen zorgen we voor een bekend, *vertrouwd* gezicht (we zorgen waar mogelijk langdurig voor *continuïteit*).
3) De buurthuizen zijn duurzaam beschikbaar om ontmoeting en werk mogelijk te maken om de sociale basis op orde te hebben.

Huizen van de buurt
Sociale contacten en (weer) mee kunnen doen vormen een belangrijk onderdeel van iemands gezondheid. We creëren lokale en laagdrempelige plekken voor ontmoeting, meedoen en advies, gerund voor en door inwoners. Zo kunnen ´huizen van de buurt´ als fysieke en herkenbare locatie gecombineerd worden met andere gewenste voorzieningen.

Zorgzame buurt
Een beweging die hierop inspeelt, is die van de zorgzame gemeenschap. In een zorgzame gemeenschap zorgen inwoners op een vanzelfsprekende manier voor elkaar. Zorgorganisaties, welzijnspartijen en de gemeente sluiten daarbij aan op de leefwereld van mensen, in plaats van andersom.
Inwoners nemen hierin een actieve rol. Ze hebben oog voor elkaar, omarmen een gezonde leefstijl en zetten zich in voor hun omgeving. Op die manier benutten we het sociale kapitaal dat al in wijken aanwezig is — met creativiteit, plezier en onderlinge zorg.

Regelarme stad

Afwegingskader duurzaam vastgoed.

In het Rijksbrede programma Nederland Circulair in 2050 zijn de volgende doelstellingen benoemd:

2030 – 50 % minder gebruik van primaire grondstoffen (mineralen, metalen en fossiel).
2050 – 100 % circulaire economie, zonder afval, waarbij alles draait om herbruikbare grondstoffen.

Daarnaast heeft het kabinet de ambitie om samen met alle overheden 1 megaton CO2 te besparen door circulair inkopen.

Vier principes voor duurzaamheid:

- Breek de natuur niet sneller af dan de tijd die nodig is om te herstellen;
- Breng niet meer en sneller stoffen uit de aarde in het milieu dan de natuur kan verwerken;
- Breng niet meer en sneller natuurvreemde stoffen in het milieu dan de natuur kan verwerken;
- Doe geen dingen waardoor mensen beperkt worden bij het kunnen vervullen van hun basisbehoeften.

Het onderliggende doel, de ambitie van de gemeente Assen, nl. klimaatneutraal gemeentelijk vastgoed in 2040 voor zowel de prestaties van het gebouw als het gebruik.

Herijking Masterplan klimaatneutraal gemeentelijk vastgoed 2040.

Op 24 november 2022 is de Actualisatie Visie energietransitie vastgesteld. De energietransitie leidt ertoe dat het energiegebruik in Assen in 2050 CO2-neutraal is. Dit hoofddoel is in lijn met landelijke en internationale afspraken over het tegengaan van klimaatverandering door de uitstoot van broeikasgassen te verminderen.

Verduurzamen van de eigen organisatie is de vijfde pijler van het Programma Energietransitie. Het eigen vastgoed omvat een groot deel van de vijfde pijler.

Op basis van landelijke cijfers schatten we in dat de uitstoot van CO2 in de periode 1990 t/m 2019 in Assen met ongeveer 18% is gedaald (bron: CBS/RIVM).We kiezen ervoor om in Assen in de periode t/m 2030 aanvullend een CO2-reductie van 40% te realiseren. Hiermee sluiten we aan op de landelijke doelstellingen en ambities: een reductie van 55% ten opzichte van 1990. Met een concrete en meetbare tussendoelstelling van 40% reductie van de CO2-uitstoot t.o.v. 2019 voor het gemeentelijk vastgoed in 2030.

Het Masterplan Klimaatneutraal Gemeentelijk Vastgoed is op 17 december 2020 vastgesteld. Het doel is een klimaatneutraal vastgoedportefeuille te bezitten in 2040. Dit is een hoger doel dan een CO2- en energieneutraal gebouw.

Beleidskader 1 Taken en rollen rondom vastgoed

Functies zijn leidend, niet de gebouwen
Het in eigendom hebben van vastgoed is geen doel op zich voor de gemeente Assen. De gemeente is geen vastgoedbelegger, woningcorporatie of makelaar. Gebouwen kunnen echter wel een belangrijk instrument zijn voor het functioneren van de gemeente. De gemeente Assen heeft gebouwen in eigendom vanuit een wettelijke taak (bijvoorbeeld ten aanzien van onderwijshuisvesting) of als hiermee vastgestelde beleidsdoelstellingen worden gerealiseerd. En daar waar anderen dat niet kunnen of willen. Niet de stenen, maar de maatschappelijke activiteiten zijn leidend voor het vastgoedbeleid van gemeente Assen.

Uitvoering vastgoedtaken
Voor het in eigendom hebben, exploiteren en beheren van het vastgoed in de gemeente Assen zijn verschillende opties mogelijk. Hierbij is sprake van maatwerk waardoor de uitvoering van vastgoedtaken per gebouw verschillen.

Vastgoedtaken door de maatschappij
Waar mogelijk en verantwoord liggen eigendom, beheer en exploitatie van maatschappelijk vastgoed bij de maatschappelijke instellingen zelf ('privatiseren mits'), zoals bijvoorbeeld al het geval is bij wijkgebouwen en diverse opstallen voor de buitensport.

Vastgoedtaken in samenwerking
Als de samenleving deze rol niet wil of kan oppakken en het beleidsmatig wel van belang wordt geacht de betreffende activiteit te faciliteren, probeert de gemeente Assen in samenwerking met de betreffende maatschappelijke partners tot een oplossing te komen.

Vastgoedtaken door de gemeente
Als de gezamenlijke aanpak met of door anderen geen oplossing biedt voor het faciliteren van de vastgoedvraag dan kan de gemeente vastgoedtaken op zich nemen. Als er binnen de eigen gemeentelijke vastgoedportefeuille geen mogelijkheden zijn om een vastgoedvraag op te vangen, dan kan sprake zijn van huur of koop van vastgoedobjecten door de gemeente.

Opties vastgoed.

We onderzoeken verschillende opties m.b.t. het vastgoed, het pand van de MaasStee. Zoals in de aanleiding benoemd heeft Gemeente Assen tot 31 december 2026 een koopoptie om het pand te verwerven voor een symbolisch bedrag van € 1,-. In dit hoofdstuk zijn drie opties m.b.t. het vastgoed uitgewerkt. Hierin zijn de exploitatiekosten niet uitgewerkt, omdat dit heel erg afhankelijk is van de omvang van de keuzes die worden gemaakt. Wel geven we een richting m.b.t. exploitatiekosten.

Optie 1. Pand verwerven en verbouwen

De eerste optie is de optie dat Gemeente Assen het pand van de MaasStee verwerft voor € 1,- en verbouwt om aan de duurzaamheidseisen van Gemeente Assen en de wensen van het voormalige bestuur te voldoen. Gemeente Assen zal vervolgens de verantwoordelijkheid nemen voor het beheer en onderhoud van het pand. In onderstaand kostenoverzicht van de verbouwing is ook een verbouwing meegenomen op basis van de wensen van het voormalige bestuur, denk aan vervangen keuken, uitbouwen op de begane grond, een gezellige ontmoetingsruimte en een open toegang. Destijds zijn hiervoor plannen gemaakt samen met 12Wat architecten.

Zoals in hoofdstuk 'Onderzoek' te lezen is, zijn er al diverse onderzoeken uitgevoerd naar verbouwen en verduurzamen van het pand van de MaasStee. Voor zover mogelijk hebben we deze kosten over elkaar heen gelegd en alle dubbelingen er uit proberen te halen. Doordat niet alle kosten goed gespecificeerd zijn is de verwachting dat er in onderstaande kosten alsnog dubbelingen zijn opgenomen en daarmee het werkelijke totaalbedrag lager uit zal vallen.

De totale geschatte kosten voor het verbouwen van het pand bedragen € 3.803.350,- excl. BTW. De onderliggende investeringsraming hiervan is in de bijlage te vinden.

De belangrijkste kostenposten zijn:

Duurzaamheid	€ 1.235.292
Onderhoud (10 jaar)	€ 450.318
Verbouw	€ 423.915
Inrichting	€ 461.000

Gezamenlijk met de bijkomende kosten, resulteert dit in het totaalbedrag van € 3.803.350,- excl. BTW.

In deze situatie gaan we er vanuit dat het pand op dezelfde locatie blijft staan als waar het nu staat. Dat er verduurzamingsmaatregelen worden toegepast om te voldoen aan de duurzaamheidseisen van de Gemeente Assen. Dat het onderhoud voor de komende 10 jaar gedekt is. Dat er een verbouwing plaatsvindt waardoor de ruimtes in het pand efficiënter gebruikt kunnen worden. En dat we het pand volledig opnieuw inrichten om te voldoen aan de huidige wensen en eisen van de gebruikers van het wijkcentrum.

Door de verbouwing zullen de exploitatiekosten de komende jaren lager uitvallen, maar hoger dan wanneer we kiezen voor de optie nieuwbouw. Exacte kosten zijn afhankelijk van omvang en kwaliteitsniveau.

In bovenstaande kosten zijn eventueel beschikbare kostendekkende subsidies vanuit DUMAVA niet meegenomen. Onbekend is of we deze subsidies kunnen bemachtigen op het moment dat wij met het pand aan de slag gaan. T.z.t. kan gekeken worden of er eventuele subsidies aangevraagd kunnen worden.

Optie 2. Pand verwerven en nieuw bouwen

De tweede optie is de optie dat Gemeente Assen het pand van de MaasStee verwerft voor € 1,- en vervolgens het pand sloopt en een nieuw gebouw ontwikkelt op de huidige locatie. Gemeente Assen zal vervolgens de verantwoordelijkheid nemen voor het beheer en onderhoud van het pand.

De totale geschatte kosten voor het nieuwbouwen van het pand op de bestaande locatie bedragen € 3.744.024,- (excl. BTW).

Uitgangspunt hierbij is hetzelfde aantal vierkante meters als op de huidige locatie, namelijk 922 m2. En daarbij geen combinatie met een andere functionaliteit.

Een beter vastgoedrendement zou behaald kunnen worden op het moment dat de herontwikkeling van het pand uitgevoerd gaat worden in combinatie met wonen, werken of een andere functionaliteit. Zo kunnen er meerdere functionaliteiten op 1 locatie worden gehuisvest waardoor de herontwikkeling een bijdrage levert aan meerdere uitdagingen binnen gemeente Assen.

Een groot voordeel bij de optie nieuwbouw is dat het pand zo kan worden ontwikkelt dat het bijdraagt aan alle wensen en eisen die gesteld worden met betrekking tot een Wijkcentrum en hierdoor een belangrijke bijdrage kan leveren aan de beleidsplannen binnen gemeente Assen m.b.t. werken en ontmoeten in de wijken.

De exploitatiekosten bij nieuwbouw vallen lager uit dan wanneer we kiezen voor verbouw. Exacte kosten zijn afhankelijk van omvang en kwaliteitsniveau.

Optie 3. Pand blijft bij stichting

De derde optie is de optie dat het pand bij de stichting blijft. Door middel van subsidieverstrekking vanuit Gemeente Assen kan de stichting de komende jaren het pand door ontwikkelen om er een toekomstbestendig wijkcentrum van te maken.

Als het pand bij de stichting blijft heeft Gemeente Assen primair geen rol te vervullen in het beheer en onderhoud van het pand. Echter zien wij een groot risico in het vinden van een geschikt bestuur die het pand en alle werkzaamheden die daarmee gepaard gaan op het gebied van beheer & onderhoud, onder controle kunnen houden. Uit ervaringen bij andere werkcentra blijkt dat dit een behoorlijke uitdaging is.

Daarnaast blijft de gemeente Assen als subsidieverstrekker nauw betrokken bij het pand van Stichting de MaasStee. Uit de afgelopen jaren is gebleken dat er een behoorlijk gat in de financiële exploitatie zit, waardoor rekening moet worden gehouden met een structurele subsidieverstrekking van € 60.000 per jaar. En daarnaast nog incidentele subsidieverstrekking voor aanpassingen aan het gebouw, ondersteuning van het bestuur en beheer en onderhoud van het gebouw om het Wijkcentrum geschikt te behouden voor de activiteiten die daar uitgevoerd dienen te worden.

Samengevat zien wij deze optie niet als reële optie omdat we een groot risico voorzien m.b.t. de staat van het pand in verhouding tot de beleidsambities die Gemeente Assen heeft met het werken en ontmoeten in de wijken.

Ter vergelijking zijn in onderstaand overzicht de subsidies van 2025 voor andere wijkgebouwen opgenomen.

	't Markehuus	*De Componist*	*De Dissel*	*De Schulp*	*De MaasStee*
Huursubsidie	37.998	75.083	150.796	0	n.b.
Inhuur welzijnsruimte	31.141	31.141	31.141	19.334	n.b.
Compensatie personeel	0	88.401	0	0	n.b.
Tegemoetkoming exploitatie	99.879		7.500	21.713	n.b.
totaal	**169.018**	**194.625**	**189.537**	**41.047**	
Eigenaar gebouw	Gemeente	Gemeente	Gemeente	De Schulp	De MaasStee
Beheerder in dienst van	Bestuur	Bestuur	Gemeente	Bestuur	Bestuur
Administratief medewerker in dienst van	Bestuur				
		Bestuur	Gemeente	Bestuur	Bestuur

In deze vergelijking lijkt de te verwachten € 60.000,- structurele subsidie mee te vallen. Maar dit geldt bij de MaasStee alleen voor compensatie personeel en tegemoetkoming exploitatie. Huursubsidie en inhuur welzijnsruimte zijn in het te verwachten bedrag niet meegenomen. We verwachten dat wanneer deze bedragen ook van toepassing gaan zijn op de MaasStee en daarmee de omzet van feesten/partijen/activiteiten minder wordt er structureel een vele malen hogere subsidie nodig is.

Advies.

Dat er een bruisend wijkcentrum in de wijk Pittelo aanwezig moet zijn, is geen vraag maar een gegeven. Hoe we dit op de juiste manier vorm kunnen geven, wordt in dit advies omschreven.

Belangrijkste bevindingen vanuit vastgoedperspectief.

- Uitgangspunt vastgoed: Waar mogelijk en verantwoord liggen eigendom, beheer en exploitatie van maatschappelijk vastgoed bij de maatschappelijke instellingen zelf.
- Als gemeente Assen omarmen wij de circulariteitsambities van het Rijk
- Onduidelijk welke opties beschikbaar zijn voor herontwikkeling in de wijk Pittelo
- Kosten van verbouw zijn nagenoeg gelijk aan kosten voor herontwikkeling
- Indien de gemeente het pand niet aankoopt is er een groot risico dat het pand niet voldoet aan de toekomstige wensen en eisen die gemeente Assen stelt aan een Wijkcentrum.
- Het is een lastige opgave om een goed functionerend stichtingsbestuur te vinden, die het pand in eigendom kan en wil beheren. Dit blijkt ook uit ervaringen bij andere wijkcentra.

Voorkeursoptie.

Vanuit de verkenningsopdracht met betrekking tot het gebouw van Stichting de MaasStee, adviseren wij om het gebouw zoals opgenomen in de koopoptie voor € 1,- over te nemen van de stichting en vervolgens te kiezen voor nieuwbouw of herontwikkeling op de huidige locatie of een daarvoor geschikte andere locatie in de wijk Pittelo.

Voordelen:

- Nieuwbouw en verbouw vragen ongeveer een soortgelijke investering.
- Volledige ontwerpvrijheid: Nieuwbouw maakt het mogelijk om het pand volledig af te stemmen op de huidige en toekomstige wensen en eisen van een modern wijkcentrum, inclusief duurzaamheid, toegankelijkheid en multifunctioneel gebruik.
- Duurzaam en efficiënt: Een nieuw gebouw kan direct voldoen aan de hoogste duurzaamheidsnormen, wat leidt tot lagere exploitatiekosten op de lange termijn.
- Beleidsmatige meerwaarde: Met nieuwbouw kan het Wijkcentrum optimaal aansluiten bij de gemeentelijke ambities voor “werken en ontmoeten in de wijken”.
- Toekomstige uitbreidingsmogelijkheden: De locatie biedt kansen voor multifunctioneel gebruik (bijv. wonen, werken) wat het vastgoedrendement verhoogt en maatschappelijke meerwaarde creëert.

Bij herontwikkeling van het pand kan een volledig geschikt Wijkcentrum ontwikkeld worden eventueel in combinatie met wonen en/of werken. Waardoor op dezelfde locatie meerdere functies gehuisvest kunnen worden en daarmee ingespeeld wordt op meerdere uitdagingen van Gemeente Assen. In deze verkenningsopdracht hebben we nog niet inzichtelijk gemaakt waar deze herontwikkeling plaats zou moeten vinden en op welke manier. Om de kosten eerlijk te kunnen vergelijken met de optie voor verbouwen, zijn we uitgegaan van herontwikkeling op de huidige locatie met exact hetzelfde aantal vierkante meters als de huidige locatie.

Een belangrijke kanttekening bij de optie herontwikkeling is hoe we omgaan met de circulariteitsambities. Bij de investeringskosten zijn we uitgegaan van sloop, zonder circulariteit. Voor het vervolgonderzoek is het een aandachtspunt hoe we hier als Gemeente Assen mee om willen gaan, zijn we al zover dat wij (waar mogelijk) volledig circulair willen bouwen en wie neemt de verantwoordelijkheid als het Wijkcentrum in de Wijk Pittelo daar een concreet project in wordt.

Nadelen overige opties:
Door de huidige staat van het gebouw en de eisen die vanuit Vastgoed gesteld worden aan maatschappelijk vastgoed bij gemeente Assen, brengt een ingrijpende verbouwing hoge kosten met zich mee. In deze verbouwing wordt uitgegaan van verbouwing op de huidige locatie en het in takt laten van de bestaande contouren van het gebouw, waarin enkel uitbouw aan de voorzijde voor de begane grond is opgenomen. Een gedeelte van het bestaande gebouw heeft een onlogische indeling en hier is gekozen voor ronde vormen en diagonale lijnen, waardoor ondanks de plannen m.b.t. de verbouwing geen ideaal wijkcentrum gecreëerd kan worden.

Het pand niet aankopen en deze bij de stichting laten is een groot risico voor de wijkgerichte aanpak van de toekomst in Gemeente Assen. In deze wijkgerichte aanpak hebben de wijkcentra een belangrijke rol in het stimuleren van de sociale cohesie. We willen in het wijkcentra de inwoners faciliteren en we merken vanuit de huidige situatie in de MaasStee dat de inwoners beter in hun kracht gezet worden als we het regelwerk ontnemen. Daarnaast moet Gemeente Assen de stichting jaarlijks blijven ondersteunen met structurele en incidentele subsidies om het Wijkcentrum, het bestuur, de activiteiten en het gebouw draaiende en op voldoende niveau te houden.

Vervolg.

Het is belangrijk om op basis van bovenstaand advies en de bijbehorende voorkeursoptie vervolgonderzoek te doen. In principe heeft Gemeente Assen de koopoptie nog tot 31 december 2026, waardoor er voldoende tijd is voor vervolgonderzoek, zonder nu al definitief tot koop over te moeten gaan.

Bij het vervolgonderzoek staan de volgende stappen centraal:

- Onderzoek naar functioneren Wijkcentrum in huidige situatie, wat is de huidige situatie nu er afscheid is genomen van het oude bestuur?
- Programma van Eisen voor een Wijkcentrum in de Wijk Pittelo opstellen (bij voorkeur gebaseerd op een algemeen Programma van Eisen voor wijkcentra in Assen). Wat is er (zonder uit te gaan van de huidige situatie) in de ideale situatie nodig voor een wijkcentrum in de Wijk Pittelo?
- Toetsen van het Programma van Eisen t.o.v. het huidige pand en eventuele nieuwbouw/herontwikkeling.
- Opties tot herontwikkeling onderzoeken: Welke mogelijkheden zijn er in de wijk Pittelo binnen nu en 5 jaar? Hoe is dit mogelijk in combinatie met wonen, werken en/of andere functionaliteiten?
- Afwegingskader duurzaam vastgoed uitvoeren – welke duurzaamheidsmaatregelen sluiten het beste aan op moment dat we het gaan hebben over sloop of verkoop van de huidige locatie en herontwikkeling van het pand op de huidige locatie of elders?