Accommodatiebeleid
&
Integraal huisvestingsplan (IHP) onderwijs
2025-2050



voorstel juni 2025

gemeente ooststellingwerf

1. INLEIDING

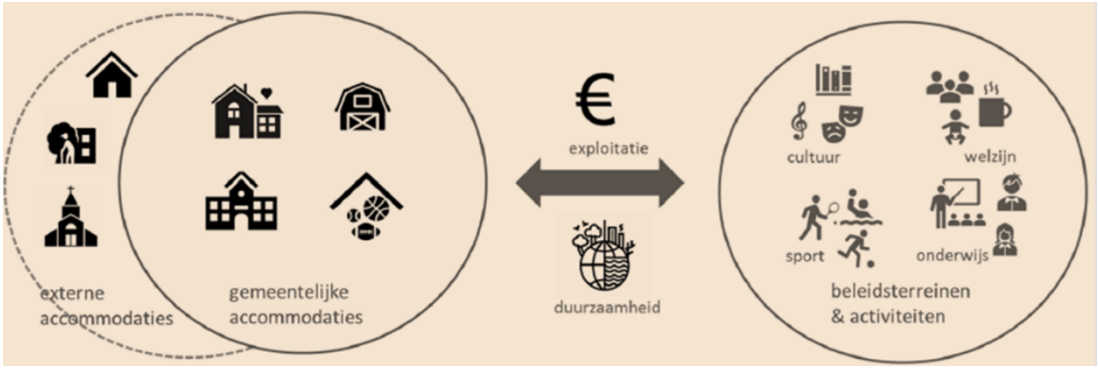
Passende accommodaties dragen bij aan de leefbaarheid van dorpen en hebben daardoor direct invloed op de toekomst van onze inwoners en verenigingen. Daarom ontwikkelen we actueel en toekomstbestendig accommodatiebeleid. Onder accommodaties vallen ook de onderwijsgebouwen. Daarvoor stellen we een Integraal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

Doel

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

Reikwijdte

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



Balans tussen leefbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid

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

---

1 Startnotitie accommodatiebeleid, oktober 2023.

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

Maatregelen om het accommodatiebeleid betaalbaar te houden

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

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

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

Energievoordeel

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

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

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

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

Proces

Deze notitie kwam tot stand via vijf stappen.

Stap 1

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

Stap 2

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

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

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

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

Stap 3

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Raadsbesluit voor 4 jaar, met ruimte voor bijsturing of heroverweging

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

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

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

1. BOSBAD APPELSCHA

1.1 Wat was de opdracht

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Voorstel college

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

Beslispunt 1

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

1.4 Financiële gevolgen van het voorstel van het college

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

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

1.5 Samenvatting voorkeursscenario, advies HEVO en voorstel college

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

1.6 Motivatie

Maatschappelijke doelen

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

Betaalbaarheid

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

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

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

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

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

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

2. MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN APPELSCHA

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

2.1 Wat was de opdracht

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Voorstel college

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

Beslispunt 2

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

2.4 Financiële gevolgen van het voorstel van het college

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

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

2.5 Samenvatting voorkeursscenario, advies HEVO en voorstel college

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

2.6 Motivatie

2.6.1 Motivatie sporthal

Maatschappelijke doelen

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

Betaalbaarheid

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

Duurzaamheid

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

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

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

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

3.6.2 Motivatie scholen

Maatschappelijke doelen

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

Betaalbaarheid

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

Duurzaamheid

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

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

---

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

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

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

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

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

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

2.6.3 Motivatie dorpshuis

Maatschappelijke doelen

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

Betaalbaarheid

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

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

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

3. SPORTHAL EN ZWEMBAD DE BOEKHORST

3.1 Wat was de opdracht

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

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

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

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

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

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

Andere argumenten die HEVO noemt zijn:

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

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

3.3 Voorstel college

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

Beslispunt 3

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

3.4 Financiële gevolgen van het voorstel van het college

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

3.5 Samenvatting voorkeursscenario, advies HEVO en voorstel college

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

3.6 Motivatie

Maatschappelijke doelen

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

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

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

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

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

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

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

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

4. DORPSHUIS/BRUISPLEK DE MIENTE

4.1 Proces

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

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

4.2 Wat was de opdracht

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

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

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

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

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

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

4.3 Wat leverde het onderzoek op

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

Het gebouw

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

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

Gemeentelijke bijdrage nieuwbouw Miente

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

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

De exploitatie

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

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

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

BTW

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

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

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

Locatie

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

4.3 Voorstel college

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

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

Beslispunt 4

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

4.4 Financiële gevolgen van het voorstel van het college

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

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

4.5 Motivatie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maatschappelijke doelen

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

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

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

<u>Betaalbaarheid</u>

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

<u>Duurzaamheid</u>

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

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

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

5. WAT HEEFT DE RAAD AL BESLOTEN

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

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

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

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

5.1 Zwembaden

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

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

5.2 Schoolgebouwen en gymvoorzieningen

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

5.3 Sporthallen

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

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

5.4 Sportkantines en kleedruimtes tennis, voetbal etc

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

5.5 Dorpshuizen

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

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

vervangende nieuwbouw van dorpshuis en school in Haule.		
~~27. Een maximale jaarlijkse bijdrage van € 25.000 voor realiseren dorpshuisfunctie Appelscha door het huren van ruimtes, het geschikt maken van ruimtes voor dubbelgebruik of integreren van de dorpshuisfunctie in de nieuw te bouwen scholen en/of gymzaal+.~~	~~nvt~~	~~nvt~~

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

5.6 Cultuur & Bruisplek – dorpshuis Oosterwolde

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

5.7 Overige accommodaties

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

6. VOORSTEL FASERING INVESTERINGEN

6.1 Inleiding

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

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

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

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

6.2 Overwegingen bij de voorgestelde planning

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

Verduurzamingswinst en leeftijd van het gebouw

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

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

Aflopende exploitatiecontracten

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

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

Overige overwegingen

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

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

6.3 Het jaar 2025

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

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

Stand van zaken

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

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

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

6.4 Korte termijn - Periode 2026-2029

Appelscha

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

Donkerbroek

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

Elsloo

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

Fochteloo

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

Haulerwijk

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

Langedijke

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

Makkinga

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

[27] Betreft geen kapitaallast maar een exploitatiebijdrage.

Nijeberkoop

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

Oldeberkoop

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

Oosterwolde

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

Ravenswoud

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

Waskemeer

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

Samenvatting

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

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

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

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

Argumenten voor deze prioritering – Boekhorst

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

Argumenten voor deze prioritering – de Miente

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

Argumenten voor deze prioritering – primair onderwijs

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

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

Onderzoek – De Kampus

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

6.5 Middellange termijn - Periode 2030-2039

Elsloo

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

Haule

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

Haulerwijk

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

Makkinga

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

Oldeberkoop

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

Samenvatting

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

Argumenten voor deze prioritering

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

6.6 Lange termijn – periode 2040-2050

Makkinga

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

Haulerwijk

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

Oosterwolde

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

Waskemeer

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

Samenvatting

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

Argumenten voor deze prioritering

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

6.7 Samenvatting duurzaamheidswinst

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

6.8 Beslispunten over de planning van investeringen

Het voorgaande is als volgt samengevat in beslispunten.

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

7. FINANCIËLE CONSEQUENTIES

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

7.1 Investering en kapitaallasten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Dekking

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

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

Conclusie is (zie regel verschil):

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

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

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

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

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

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

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

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

Beslisregels

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

7.3 Vrijval bestaande kapitaallasten

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

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

Zie voor budget accommodatiebeleid paragraaf 7.5.

7.4 Consequenties onderhoudsuitgaven

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

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

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

7.5 Budget accommodatiebeleid 2025 en verder

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

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

Toelichting:

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

7.6 Incidentele lasten accommodatiebeleid

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

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

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

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

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

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

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

Dit leidt op dit moment tot de volgende beslisregel:

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

8. ANDERE ASPECTEN ACCOMMODATIEBELEID

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

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

Bijlagen

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