

Integraal Accommodatiebeleid 2021-2040

Kansen benutten!



Colofon

Titel	Integraal Accommodatiebeleid 2021-2025, Kansen benutten!
Auteur	Ibrahim Kaya en Gerhard Maring Projectleider team Ruimtelijk Beleid en Projecten
Publicatie	26 oktober 2021

naam en achternaam auteur

E-mailadres	g.k.maring@middendrenthe.nl
Telefoonnummer	(0593) 53 92 28

Gemeente Midden-Drenthe

Bezoekadres	Raadhuisplein 1, 9411 NB Beilen
Postadres	Postbus 24, 9410 AA Beilen
Internet	www.middendrenthe.nl

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 3

Inleiding 5

1. Kaders en proces 7

1.1 Waarom Integraal Accommodatiebeleid? 7

1.2 Scope 7

1.3 Onderzoeken en beleidsdocumenten 8

1.4 Proces 9

2. Visie en uitgangspunten 11

2.1 Visie 11

2.2 Uitgangspunten en voorwaarden 11

3. Huidige situatie 12

3.1 Aantal en omvang 12

3.2 Eigendom 13

3.3 Feiten en cijfers 13

3.4 Beheer 13

4. Afwegingskader en spelregels 14

4.1 Natuurlijke momenten 14

4.2 Participatie 15

4.3 Businesscases 15

4.4 Dorpshuizen en sportcomplexen 16

4.5 Ontwikkelingen 16

4.5.1 Visie op Smilde 16

4.5.2 Dorpsvisie Hooghalen 16

4.5.3 Stroomdalgebied 17

4.5.4 Sporthallen 17

4.6 Overig vastgoed 18

4.7 Beheer in de toekomst 18

5. Prioritering en routekaart 19

5.1 Focus 19

5.2 Inventarisatie t.b.v. prioritering routekaart 20

5.3 Routekaart 25

6. Financiën 26

6.1 Investeringsagenda 2021-2025 27

6.2 Investeringsagenda 2026-2040 28

6.3 Indexering 30

Bijlage 1 Overzicht gebouwen 31

Bijlage 2 Categorieën en functies 35

Bijlage 3 Eisen duurzaamheid 37

Bijlage 4 Leefbarometer 43

Bijlage 5 Stroomschema verduurzaming 44

Inleiding

Wat is de aanleiding voor het Integraal Accommodatiebeleid? Wat is de opgave en hoe geven we invulling aan het maken van verantwoorde keuzes?

Aanleiding

De aanleiding voor het maken van het Integraal Accommodatiebeleid (IAB) is de duurzaamheidsopgave waarvoor we staan. De notitie Gebouwenbeleid, vastgesteld op 26 februari 2015, is daarom aan actualisatie toe. Niet vanwege de kaders voor (onder)houden of verkopen/afstoten van gemeentelijke gebouwen maar wel als we kijken naar de duurzaamheidsopgave waar we voor staan en natuurlijk de veranderende wereld waarin we leven.

Opgave

Binnen de gemeente Midden-Drenthe hebben we diverse accommodaties die ingezet worden om onze maatschappelijke doelen en functies te realiseren. Deze functies, staande in meerdere kernen, hebben hun eigen identiteit, karakter en verenigingsleven. Dit willen we graag behouden. Door toekomstbestendige voorzieningen te realiseren dragen we bij aan leefbare dorpen en wijken.

Met het IAB richten we ons op het energieneutraal maken van onze maatschappelijk vastgoed waarvoor we een directe verantwoordelijkheid hebben. Tegelijkertijd kijken we ook naar verduurzaming van functies door verder te kijken dan alleen naar het bestaande gebouw. We luisteren naar de behoefte van onze inwoners en verenigingen en kijken naar hoe we ons maatschappelijk vastgoed daarvoor efficiënt kunnen inzetten.

Met het huidige gebouwenbestand als uitgangspunt, de veranderende wereld en daarmee samenhangende veranderende behoeften vanuit de samenleving, de verschillende eigenaarschappen en belangen, maakt dat het maken van verantwoorde keuzes bij verduurzaming van ons maatschappelijk vastgoed een complexe opgave is.

Integraal Accommodatiebeleid

Het IAB is het strategische afwegingskader over het toekomstperspectief van het gebouw (de 'stenen'), waarbij we niet alleen gebouwen maar ook functies willen verduurzamen. Het stelt ons in staat een op basis van de huidige vastgoedportefeuille een meerjarenperspectief op te stellen voor de investeringen in het maatschappelijk vastgoed. Samen met stakeholders (gebruikers, belangengroepen etc.) kunnen we aansluitend gaan werken aan een reële duurzame (toekomstgerichte) oplossing.,

Alle gebouwen kunnen we helaas niet tegelijk energieneutraal maken. Met het IAB nemen we u mee in de overwegingen en keuzes die gemaakt zijn, hoe we tijdens de uitvoering van onze verduurzamingsopgave flexibel voorbijkomende kansen willen benutten.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 starten we met het kader en proces. Na de omschrijving van de visie en uitgangspunten in hoofdstuk 2 staan we in hoofdstuk 3 kort stil bij de huidige situatie. In hoofdstuk 4 gaan we nader in op het afwegingskader en spelregels bij de verduurzamingsopgave en hoe we aan willen blijven sluiten bij de veranderende samenleving. Bij hoofdstuk 5 werken we de prioritering en routekaart uit met tot slot het resultaat vertaald in een investeringsagenda voor de korte en lange termijn in hoofdstuk 6 Financiën.

1. Kaders en proces

1.1 Waarom Integraal Accommodatiebeleid?

Binnen de gemeente Midden-Drenthe hebben we diverse accommodaties die ingezet worden ter realisatie van maatschappelijke doelen (maatschappelijk vastgoed). Deze accommodaties staan in meerdere kernen met hun eigen identiteit, karakter en verenigingsleven. De wereld verandert en de behoefte van onze inwoners ook. Rekening houdend met de huidige kwaliteit, de potenties van de gebouwen en de veranderende behoefte streven we naar het maken van verantwoorde keuzes.

Het Integraal Accommodatiebeleid (IAB) is het strategische afwegingskader over het toekomstperspectief van het gebouw (de 'stenen'), waarbij we niet alleen gebouwen, maar ook functies willen verduurzamen. Het stelt ons in staat een op basis van de huidige vastgoedportefeuille een meerjarenperspectief op te stellen voor de investeringen in het maatschappelijk vastgoed. Zodat we samen met stakeholders (gebruikers, belangengroepen, etc.) werken aan een reële duurzame (toekomstgerichte) oplossing.

1.2 Scope

De scope van het IAB betreft gebouwen waarbij we als gemeente voorzien in huisvesting (grond en/of gebouwen), met andere woorden gebouwen waar mee de gemeente een (bestaande) financiële en/of kadastrale relatie heeft.

We onderscheiden grofweg twee soorten vastgoed binnen de gemeente (voor overzicht zie bijlage 1).

1. Maatschappelijk vastgoed (78 accommodaties)

Dit betreft de gebouwen met een publieke functie die (gedeeltelijk) met publieke middelen worden gefaciliteerd en/of bekostigd om onze maatschappelijke doelen en wettelijke taken te kunnen realiseren.

2. Overig vastgoed (69 accommodaties)

Het gaat om de overige gebouwen waar een financiële en/of kadastrale relatie mee bestaat. Deze gebouwen dienen (op termijn) geen publiek of maatschappelijk doel meer. Deze gebouwen staan in de tabel hieronder *cursief* aangegeven.

Het vastgoed is onder te verdelen in verschillende categorieën en type gebouwen:

Categorie:	Type panden en gronden:
Overheid	Gemeentehuis, loket, werkplaats, brandweerkazerne
Cultuur	Bibliotheek, <i>kerktoren</i> , <i>graftombe</i> , <i>baarhuisje</i>
Onderwijs	Openbaar onderwijs, christelijk onderwijs, speciaal onderwijs, voortgezet onderwijs, kinderopvang
Sport	Zwembad, sporthal en -zaal, gymzaal, sportcomplexen, <i>manege</i> , <i>ijsbaan</i>
Welzijn	Dorpshuis, peuterspeelzaal, aula, jongerencentrum, verenigingsgebouw, <i>recreatiegebouw</i> , <i>hertenkamp</i>
Multifunctioneel	Multifunctionele accommodatie
Geen/ander beleidsdoel	<i>Strategisch aangekocht vastgoed</i> , <i>stroomkast</i> , <i>zendmast</i> , <i>sanitaire ruimten</i> , <i>(brugwachters)woning</i> , <i>schuren en opslagen</i>

Tabel 1 - Categorieën en typen (cursief => voornamelijk overig vastgoed)

In bijlage 2 worden de vastgoedcategorieën nader toegelicht.

1.3 Onderzoeken en beleidsdocumenten

Voor de verduurzamingsopgave van ons maatschappelijk vastgoed hebben we de afgelopen periode verschillende onderzoeken laten uitvoeren. Om een goed beeld en een zorgvuldige afweging te kunnen maken, zijn er naast technische onderzoeken ook de bestaande beleidsdocumenten bestudeerd om zowel het financieel als maatschappelijk rendement te kunnen bepalen. Aan de hand hiervan zijn we in staat om een afweging te maken over de gebouw gebonden verduurzamingsopgave. Voor het bepalen van de routekaart hebben we onder andere de onderzoeken en aanvullende beleidsdocumenten hieronder gebruikt als bouwstenen om te komen tot het voorliggend IAB.

- **Onderzoek verduurzaming (maatschappelijk) vastgoed (BBN-adviseurs)**
In 2019 is een onderzoek verricht naar het energieneutraal maken van ons maatschappelijk vastgoed op basis van de technische staat en potentie van het gebouw. Er is aan de hand van deskresearch in combinatie met steekproeven in kaart gebracht welke acties nodig zijn ten aanzien van verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed.
- **Routeboek verduurzaming maatschappelijk vastgoed (BBN-adviseurs)**
In 2020 zijn deze panden nader beschouwd vanuit verschillende invalshoeken. Daarbij is in deze fase gebruik gemaakt van de aanwezige kennis en inzichten binnen de gemeente over het pand. Mede op basis van die analyse heeft BBN adviseurs eerder een prioritering opgesteld voor verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed.

➤ **Matrix gebouwen Midden-Drenthe (HeydayFM)**

Er is door Heyday een inventarisatie uitgevoerd naar alle relevante en bekende informatie samengebracht in een matrix. Behalve “harde” gegevens worden (later) ook signaalwaarden zoals bijvoorbeeld tevredenheid gebruikers en belang voor de leefbaarheid in de matrix opgenomen. De matrix is een dynamisch document. Door relevante kennis en informatie toe te voegen helpt het ons steeds beter bij het maken van een tijdige & zorgvuldige afweging over het toekomstperspectief (bij bijvoorbeeld het doen van investeringen) van een gebouw.

➤ **Integraal Huisvestingsplan Basisonderwijs**

Samen met de schoolbesturen is het Integraal Huisvestingsplan Basisonderwijs 2021-2040 (IHP) opgesteld en vastgesteld op 22 april 2021 door de gemeenteraad. Het IHP als beleidskader geeft inzicht op de behoeften, werkzaamheden en investeringen voor de onderwijshuisvesting voor het primair onderwijs.

➤ **Duurzaamheid(svisie)**

Midden-Drenthe sluit met haar duurzaamheidsvisie en bijbehorend uitvoeringsprogramma aan op de landelijke trend van verduurzaming. De gemeente heeft zich het ambitieuze doel (coalitieakkoord) gesteld om het maatschappelijk vastgoed voor 2040 energieneutraal te krijgen. Eisen duurzaamheid zijn opgenomen in bijlage 3.

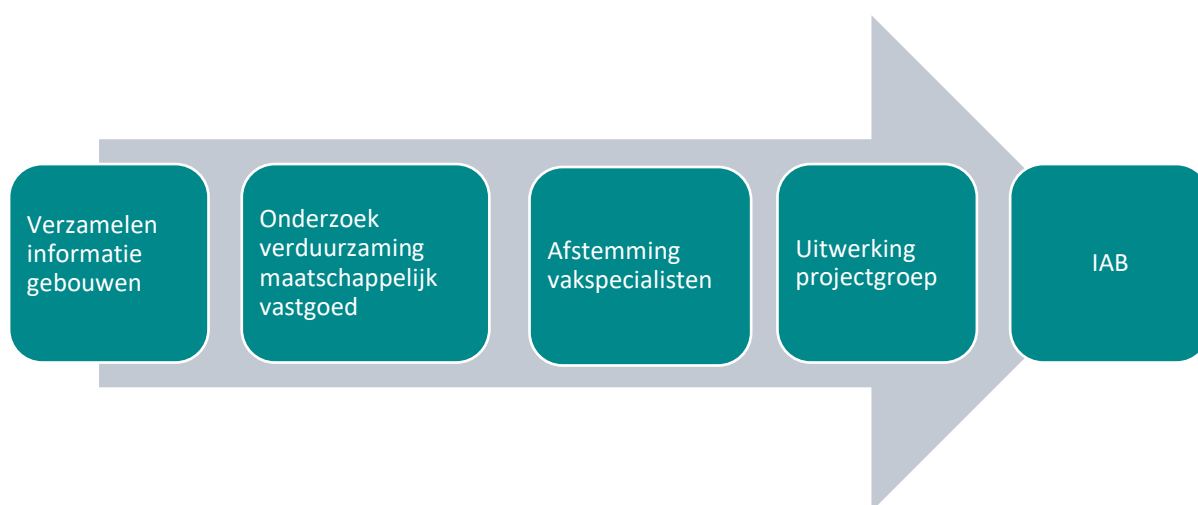
➤ **Leefbaarheid/Dorpenbeleid Midden-Drenthe**

Prettig wonen is gekoppeld aan leefbaarheid: de mate van waardering van bewoners voor de leefkwaliteit van hun dorp of buurt. Inwoners voelen zich nu veilig en betrokken in de kleine kernen. Het ‘noaberschap’ is nog volop aanwezig. Deze waardering wordt bepaald door een groot aantal factoren. De aanwezigheid en/of het faciliteren van voorzieningen draagt bij aan de leefbaarheid van de dorpen (zie bijlage 4 Leefbarometer).

1.4 Proces

Om te komen tot een IAB, waarbij naast de duurzaamheidsopgave ook flexibel ingespeeld kan worden op de veranderende behoefte vanuit de samenleving, is een complexe opgave. Vandaar dat we dit proces ook stap voor stap hebben doorlopen, juist om verantwoorde keuzes te kunnen maken.

Onderstaand processchema geeft aan welke stappen gezet zijn in dit proces.



2. Visie en uitgangspunten

Het IAB als afwegingskader geeft duidelijkheid over hoe we als gemeente Midden-Drenthe de komende jaren onze gebouwen gaan verduurzamen. Duidelijk is dat alle gebouwen niet in één jaar aangepast kunnen worden. Hiervoor nemen we de tijd tot 2040. En omdat alles niet tegelijk kan moeten we keuzes maken.

In het coalitieakkoord 'Sociaal en ondernemend Midden-Drenthe – dat bouwen we met elkaar' is opgenomen dat we in Midden-Drenthe werken volgens de kernwaarden: vertrouwen, verbinding en ondernemerschap. Door ook te kiezen voor een totaalaanpak op het terrein van duurzaamheid, klimaat en energie komen de opgaves en dilemma's samen. De uitkomst moet zijn dat we samen met en voor onze inwoners verantwoorde (financiële) keuzes maken.

2.1 Visie

In Midden-Drenthe realiseren en behouden we op basis van beleid toekomstbestendige voorzieningen om te kunnen ontmoeten, ontwikkelen en bewegen, om zo bij te dragen aan leefbare dorpen en wijken. Hierbij richten we ons op de verduurzaming van functies door verder te kijken dan alleen het bestaande gebouw, en kijken we naar de behoefte van onze inwoners en verenigingen, efficiënt gebruik van het vastgoed en hebben we oog voor synergiekansen.

2.2 Uitgangspunten en voorwaarden

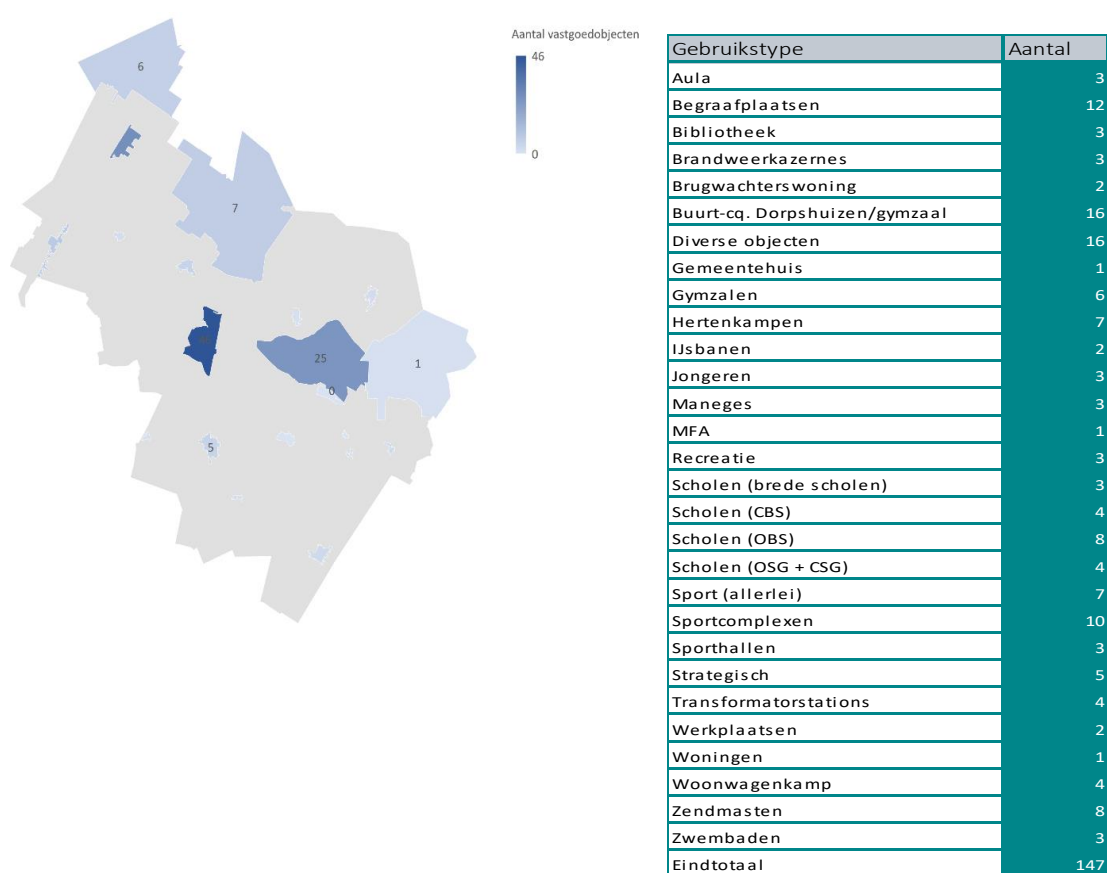
Voor het maatschappelijk vastgoed (MV) in het voorliggend IAB hanteren we de onder andere de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:

- MV is energieneutraal in 2040;
- MV sluit aan bij de behoefte (aan faciliteiten) uit de samenleving;
- MV voldoet aan wet- en regelgeving;
- MV wordt professioneel beheerd en onderhouden;
- Bij het inzetten van MV zijn we transparant en eenduidig richting inwoners.
- De huidige vastgoedportefeuille is het uitgangspunt.
- Bij de nadere uitwerking van de visie voor het IAB betrekken we de stakeholders middels participatietrajecten.

3. Huidige situatie

3.1 Aantal en omvang

Momenteel telt Midden-Drenthe 147 objecten verdeeld over 17 kernen en van verschillende gebruikstypen. Het meeste vastgoed bevindt zich in de kernen Beilen (46), Smilde (26) en Westerbork (25). De overige kernen hebben minder dan 10 vastgoedobjecten per kern.



Figuur 1 – Accommodaties Midden-Drenthe per kern

3.2 Eigendom

Van de 147 panden waar Midden-Drenthe een financiële of kadastrale relatie mee heeft zijn 85 panden in eigendom, bij 31 panden is er sprake van recht van erfpacht en/of recht van opstal en zijn 31 panden in eigendom bij een externe partij.

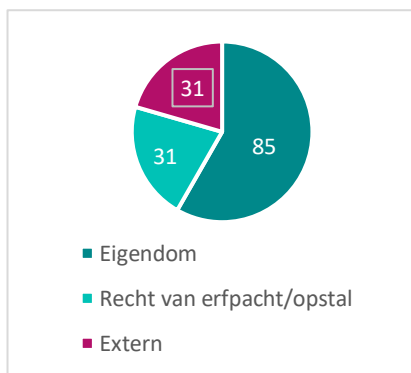


Fig. 2 Verdeling eigendomssituatie

3.3 Feiten en cijfers

Driekwart van de geïnventariseerde panden zijn 40 jaar of ouder en daarmee aan het einde van de technische en economische levensduur. Van 15% van de gecontroleerde panden is de staat van onderhoud onder gewenst niveau. Een belangrijk gedeelte van de gebouwen is daarmee verouderd, maar (nog) niet in een (te) slechte staat. In totaal zijn er drie monumenten binnen de totale scope.

De gezamenlijke boekwaarde per ultimo 2020 bedraagt 44 miljoen euro. De totale lasten van vastgoed bedragen circa 8,75 miljoen euro op jaarbasis, dat is grofweg 10 % van de gemeentelijke begroting. Onderwijs, sport en overheid vormt het grootste aandeel in aantal objecten, oppervlakte en in waarde.

3.4 Beheer

Het door de raad vastgesteld beleid, nader uitgewerkt door de vakafdeling bepaalt het aanbod, locatie en beheervorm van de huisvesting. Het cluster gebouwenbeheer van het team Buitendienst is ondersteunend aan de beleidsterreinen en voert (preventief) onderhoud uit voor een derde van de panden op basis van een meerjaren onderhoudsplanning (MJOP).

Met het IAB kijkt de gemeente actief naar de functies en de implicaties daarvan ten aanzien van het vastgoed.

4. Afwegingskader en spelregels

Energieneutraal in 2040 en maatschappelijk vastgoed dat aan blijft sluiten aan de veranderende behoefte van de samenleving. Dit zijn de belangrijkste ingrediënten om met elkaar aan deze opgave te gaan werken, om kansen om te zetten naar realiteit. Kortom, kansen benutten!

4.1 Natuurlijke momenten

Voor de verduurzamingsopgave van ons maatschappelijk vastgoed sluiten we zoveel mogelijk aan bij de zogenaamde “natuurlijke momenten”. Een natuurlijke moment ontstaat bijvoorbeeld als:

- een omvangrijke geplande investeringsmoment volgens het MJOP aanstaande is;
- een aanvraag voor uitbreiding, verbouw, verduurzaming, renovatie of andere wijziging zoals bijvoorbeeld afloop/einde overeenkomst, opheffing gebruik of gebruiker etc. is ingediend;
- en/of ontwikkelingen in de omgeving spelen.

Een dergelijk “natuurlijk moment” is een uitgelezen moment om de nut en noodzaak van het in eigendom hebben van een gebouw te heroverwegen en het toekomstperspectief van het gebouw en/of functie nader te beoordelen.

Natuurlijke momenten routekaart (2021-2025)

Voor de routekaart maken we gebruik van het geplande MJOP investering. In eerste instantie is de geplande investering MJOP voor de komende periode 2021-2025 leidend.

Natuurlijke momenten toekomst (2026-2040)

De verduurzamingsopgave vraagt veel tijd en geld. We nemen de tijd tot 2040 om ons maatschappelijk vastgoed in eigendom te verduurzamen. Tegelijkertijd is het lastig om op dit moment te voorspellen hoe de behoefte van de samenleving over een aantal jaar er uit ziet. Dan is het ook goed om met de kennis van dat moment het toekomstperspectief van het gebouw te beoordelen.

Voor de afweging over het toekomstperspectief van het gebouw maken we gebruik van de stroomschema in bijlage 5. Op een dergelijk natuurlijk moment is het goed om het nut en noodzaak van het in eigendom hebben van een gebouw en de plaats op de routekaart te heroverwegen. Met deze aanpak kunnen we bewust een afweging maken in relatie tot de behoefte vanuit de samenleving.

De routekaart is ons leidraad in de verduurzamingsopgave. Echter, de “natuurlijke momenten” kunnen zorgen voor een heroverweging van de rangschikking in de routekaart.

4.2 Participatie

Het tijdig starten van een participatietraject met inwoners, verenigingen en het onderwijs om te komen tot concrete voorstellen die passen en aansluiten bij de Midden-Drentse situatie is een voorwaarde.

De betrokken stakeholders, zoals bijvoorbeeld (potentiële) gebruikers/beheerder(s) van het object, een vertegenwoordiging van de streek/wijk/dorp en/of representatieve belangenorganisaties, kunnen variëren. Alles beschouwen we natuurlijk in verhouding en passend bij het onderwerp van dat moment.

4.3 Businesscases

Bij toekomstige grote wijzigingen (bijvoorbeeld: samenvoegingen als een MFA met een nieuwe sporthal o.i.d.) kijken we kritisch naar de reden waarom we het gebouw in de portefeuille hebben. Hierbij zullen we onder andere toetsen aan de volgende criteria.

Gebouwen hebben we nodig :

- om de wettelijke taken/verplichtingen te kunnen uitvoeren;
- uit oogpunt van maatschappelijk belang, doelmatigheid en/of gemeentelijke regie wenselijk is;
- voor strategische doeleinden in verband met toekomstige ontwikkelingen.

Mogelijke opties als gevolg van een eerste toets aan de hand de criteria hierboven zijn:

1. Gebouwen die niet aan de toetsing voldoen (en waarvan dus vaststaat dat het niet nodig is ze te faciliteren vanuit de gemeente), gaat de gemeente op een natuurlijk moment in samenspraak met de gebruikers afscheid van nemen.
2. Gebouwen die de gemeente niet zelf als organisatie gebruikt, maar wel aan de criteria van het IAB voldoen, worden onderhouden en beheerd.

Voor gebouwen waarin wordt overwogen te investeren (hernieuwbouw of verduurzamen) stellen we businesscases op, dus niet wanneer we vastgoed willen afstoten. In de businesscase beoordelen en wegen we opnieuw de belangrijkste (maatschappelijke) aspecten af. Uit de businesscase rolt een advies ten aanzien van bijvoorbeeld synergie (combineren van functies), investeren (verduurzamen of hernieuwbouw), afstoten functie of consolideren (tegen zo laag mogelijke kosten in stand houden).

4.4 Dorpshuizen en sportcomplexen

Van ons maatschappelijk vastgoed hebben de dorpshuizen en sportcomplexen een bijzondere positie. Voor het beheer en exploitatie is het uitgangspunt dat het particulier initiatief verantwoordelijk. Op dit moment zijn nog een aantal dorpshuizen en sportcomplexen in volle eigendom van de gemeente. Daarbij past het streven dat alle dorpshuizen en sportcomplexen (uiteindelijk) eigendom worden van het eigen dorp of buurt.

Met de eigenaar/exploitant van een dorps huis en/of sportcomplex hebben we een gezamenlijke opgave voor verduurzaming. We respecteren daarbij de verschillende eigenaarschappen en willen tegelijk zorgen voor een eerlijk speelveld waarbij een ieder op dezelfde wijze wordt behandeld.

Dit Integraal Accommodatiebeleid is en blijft voor de dorpshuizen en sportcomplexen het kader voor het toekomstperspectief van het pand/functie, specifiek beleid (Koersnotitie Dorpshuizen en Verduurzaming Buitensportaccommodaties) zal het kader zijn voor het investeren in verduurzaming van het pand. Op deze wijze geven we invulling aan een eerlijk speelveld en gelijke behandeling.

De financiële gevolgen voor het investeren in verduurzaming in dorpshuizen en sportcomplexen zijn, voor zover niet in volle eigendom van de gemeente, niet meegenomen in dit IAB.

4.5 Ontwikkelingen

Er zijn ontwikkelingen gaande in Midden-Drenthe die van invloed (kunnen) zijn op de toekomstperspectief van onze gebouwen als onderdeel van het afwegingskader.

4.5.1 Visie op Smilde

In 2021 is de Visie op Smilde opgesteld. Ons maatschappelijk vastgoed in Smilde bestaat over het algemeen uit gebouwen 'op leeftijd'. Tegelijkertijd heeft het dorp de wens om een nieuw dorps huis te realiseren. Met de uitkomsten van de Visie op Smilde, zien we kansen om de bibliotheek, gymzaal/sporthal, jeugdsoos en de dorps huisfunctie te betrekken bij de vervanging van beide Integrale kindcentra's (IKC's) in Smilde. In het IHP voor het basisonderwijs is de vervanging van beide gebouwen opgenomen voor de periode 2026 -2030.

4.5.2 Dorpsvisie Hooghalen

In 2021 werkt het dorp Hooghalen aan een Dorpsvisie. Door functies te concentreren wil het dorp graag samenwerking stimuleren waarbij ontmoeten en samenkomen centraal komt te staan. Een verkenning naar de mogelijkheden van een multifunctioneel centrum in Hooghalen moet nog worden uitgevoerd. De locatie evenals het aantal deelnemende partners zal uiteindelijk van invloed zijn op de omvang en haalbaarheid. Van belang daarbij is om te weten dat in 2025 (ver)nieuwbouw voor de IKC De Bosvlinder is voorzien en het eigendom van het

maatschappelijk vastgoed in Hooghalen grotendeels in beheer en eigendom is van de gebruikers.

4.5.3 Stroomdalgebied

Met het vaststellen van het IHP voor het basisonderwijs is ingestemd met de nieuwbouw in 2023 van twee IKC's (CKC Beatrix en IKC G.A. de Ridder) inclusief een gym-/sportzaal op de locatie van IKC G.A. de Ridder. Samen met Woonservice werken we aan een toekomstvisie van het gebied van 't Stroomdal, IKC G.A. de Ridder, dierenweide Stroomdal en zwembad De Peppel. Verkend zal worden of deze nieuwe gym-/sportzaal een deel van de bezetting en faciliteiten van de Drenthehal kan overnemen.

4.5.4 Sporthallen

De raad heeft het college bij de begrotingsbehandeling 2019 gevraagd om, als onderdeel van het Integraal Accommodatiebeleid, met voorstellen te komen voor de toekomst van de sporthallen. Voor de drie hoofdkernen is en blijft een sporthal een belangrijke voorziening.

Om een beeld te krijgen over de sporthallen zijn vanuit verschillende invalshoeken naar de sporthallen gekeken. De belangrijkste conclusies delen we hier.

Drenthehal

Om de sporthal weer up to date te maken, vraagt een grote investering. Gelet op de staat van het (gedateerde) gebouw, de mate van tevredenheid van gebruikers en de bestaande synergiemogelijkheden wordt afgeraden te investeren in de beide hallen. De bouwkundige kwaliteit van de groene hal is hoger dan die van de blauwe hal.

Bij het verduurzamen van de sporthal(functie) in Beilen kijken we ook naar de invloed van de nieuw te bouwen gym-/sportzaal in het Stroomdalgebied en van de recent gerealiseerde gymzaal bij de VO-school op de bezetting van de Drenthehal.

Smeltehal

De Smeltehal en het gymlokaal aan de Emmastraat zijn verouderd. Het gebruik van het gebouw is laag en er zijn grote investeringen nodig voor verduurzaming. De benodigde kosten voor de komende 10 jaar liggen hoger dan de geschatte nieuwbouwkosten. Investeren in verduurzaming in deze accommodaties is niet raadzaam.

Met de uitkomsten van de Visie op Smilde, zien we kansen om de bibliotheek-, gymzaal-, sporthal-, jeugdsoos- en dorpshuisfunctie te betrekken bij de vervanging van beide IKC's. In het IHP voor het basisonderwijs staat de vervanging van beide IKC-gebouwen opgenomen voor de periode 2026 -2030.

Börkerkoel

Ook de Börkerkoel is verouderd. De bezetting van het gebouw is laag en er zijn eveneens grote investeringen nodig voor verduurzaming. Afscheid nemen van deze locatie lijkt momenteel de meest logische keuze in combinatie met nieuwbouw bij de Groene Borg. Bij de totstandkoming

van deze accommodatie gaan we in gesprek met verenigingen, scholen en inwoners om de exacte wensen en behoeften te onderzoeken.

4.6 Overig vastgoed

Ons overige vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) gaan we niet verduurzamen als we in de toekomst hiervan afscheid willen nemen. Afscheid nemen is realistisch op natuurlijke momenten tenzij deze gebouwen alsnog:

- nodig zijn om te kunnen voldoen aan onze wettelijke verplichtingen;
- vanuit maatschappelijk belang, doelmatigheid behoud en gemeentelijke regie wenselijk zijn;
- voor strategische doeleinden in verband met toekomstige ontwikkelingen worden behouden.

Gebouwen die niet aan de toetsing voldoen (en waarvan dus vaststaat dat het niet nodig is ze te faciliteren vanuit de gemeente), gaat de gemeente in samenspraak met de gebruikers afscheid van nemen.

4.7 Beheer in de toekomst

De vakafdeling signaleert de vraag/behoefte en bepaalt de noodzaak van de functie, het vastgoedbeheer geeft invulling aan de vraag. Hiermee brengen we een scheiding in verantwoordelijkheden aan. Het IAB wordt hiermee objectief, centraal en gestructureerd vastgelegd.

5. Prioritering en routekaart

5.1 Focus

Het spreekt voor zich dat we met verduurzamen onze focus richten op ons maatschappelijk vastgoed, primair bij onze gebouwen waarvan we eigenaar zijn.

Allereerst is bepaald welk deel van het maatschappelijk vastgoed in aanmerking komt voor de verduurzaming als onderdeel van het IAB. Zoals eerder is opgenomen, hebben we als gemeente in totaal 78 gebouwen die we als maatschappelijk vastgoed hebben aangeduid. Een aantal van deze gebouwen maken geen deel uit van het voorliggend IAB. In de onderstaande tabel staat aangeven welke dat zijn.

<u>Onderwijs (IHP)</u>	
• 15 PO scholen	15
• 2 VO scholen	2
<u>Dorpshuizen en sportcomplexen</u>	
• Niet in volle eigendom (eigendom anders geregeld bijv. via erfrechtconstructie en/of van derden	27
• In volle eigendom	12
<u>Besluit</u>	
Sloop Roet 25 (i.v.m. uitbreiding/verbouw brandweerkazerne)	1
Totaal	57

De eerste groep gebouwen, de categorie Onderwijs en dan met name het primair onderwijs, is in het onlangs vastgestelde IHP uitgewerkt. Dit betreffen de solitaire schoolgebouwen, maar ook de MFA's (brede scholen) met een onderwijsfunctie. Het voorgezet onderwijs maakt ook geen deel uit van het Integraal Accommodatiebeleid vanwege de recent opgeleverde nieuwbouw.

De tweede groep panden, zijn accommodaties die we nog deels volledig maar grotendeels niet (volledig) in eigendom hebben. Deze panden, dorpshuizen en sportcomplexen, vallen voornamelijk onder de functie ontmoeten en verenigen. Met de eigenaar/exploitant van een dorpshuis en/of sportcomplex hebben we een gezamenlijke opgave voor verduurzaming waarbij we de verschillende eigenaarschappen respecteren en in blijven zetten op zelfbeheer. Los van het Integraal Accommodatiebeleid moeten we de komende jaren het gesprek over de (aanpak van) verduurzaming van deze panden met de eigenaren/exploitanten gaan voeren.

Het totaal aantal gebouwen (maatschappelijk vastgoed) die buiten de scope van het IAB vallen, zijn 57 accommodaties. Dat resulteert in een verduurzamingsopgave IAB van in totaal 21 accommodaties (78 – 57).

5.2 Inventarisatie t.b.v. prioritering routekaart

In 5.1. is aangegeven dat de verduurzamingsopgave betrekking heeft op 21 accommodaties. In deze paragraaf wordt de prioriteitsvolgorde voor de routekaart voor deze 21 accommodaties bepaald aan de hand van het criterium MJOP (stap 1) en criterium Ontwikkelingen (stap 2).

De dorpshuizen en sportcomplexen in volle eigendom staan apart vermeld vanwege de gezamenlijke opgave voor verduurzaming.

Stap 1: Criterium MJOP

Verduurzamingsinvesteringen combineren we zoveel mogelijk met de uitvoering van het reguliere groot onderhoud vanuit het MJOP. Immers, het is handiger om bij vervanging van de dakbedekking gelijktijdig het dak te isoleren. Tegelijkertijd willen we niet investeren in gebouwen waarvan we niet zeker zijn of we ze nog (jaren) gebruiken. Vandaar dat we in eerste instantie kijken naar de MJOP investeringen in de periode t/m 2025 waarbij het efficiënter is gelijktijdig verduurzamingsmaatregelen door te voeren. Voor 19 van de 33 gebouwen staat dergelijk groot onderhoud gepland.

Op basis van het criterium MJOP hebben we de investering in verduurzaming voor de periode 2021-2025 gerangschikt van hoog tot laag. We hebben daarbij de dorpshuizen en sportcomplexen in volle eigendom apart vermeld.

Verduurzamingsopgave maatschappelijk vastgoed in volle eigendom

#	Naam pand	Verduurzamen i.c.m. MJOP 2021-2025	Verduurzamen i.c.m. MJOP 2026-2040	Investering verduurzaming totaal	Vergelijk Investering nieuwbouw
1	Gemeentehuis	€ 1.015.692	€ 919.656	€ 1.935.348	€ 14.081.888
2	MFC Westerbork	€ 712.638	€ 172.674	€ 885.312	€ 2.214.658
3	Zwembad de Smelte	€ 706.278	€ 284.822	€ 991.100	€ 3.908.750
4	Zwembad de Peppel	€ 382.024	€ 659.320	€ 1.041.344	€ 4.918.400
5	Sporthal Drenthetal	€ 320.862	€ 1.232.886	€ 1.553.748	€ 4.217.952
6	Bibliotheek Westerbork	€ 268.498	€ 277.296	€ 545.794	€ 555.440
7	Sporthal Smeltehal	€ 244.542	€ 1.446.900	€ 1.691.442	€ 2.404.080
8	Brandweerkazerne Westerbork	€ 137.270	€ 277.105	€ 414.375	€ 742.212
9	Werkplaats Smilde	€ 118.826	€ 191.118	€ 309.944	€ 524.700
10	Openluchtbad Westerbork	€ 115.646	€ 250.160	€ 365.806	€ 1.325.000
11	Brandweerkazerne Smilde	€ 114.798	€ 130.910	€ 245.708	€ 457.920
12	MFA De Spil	€ 73.458	€ 1.014.738	€ 1.088.196	€ 4.856.920
13	Werkplaats / milieustraat Beilen	€ 67.734	€ 1.084.910	€ 1.152.644	€ 1.335.600
14	Sporthal Börkerkoel	€ -	€ 2.183.176	€ 2.183.176	€ 3.606.120
15	Gymlokaal Smilde	€ -	€ 497.882	€ 497.882	€ 616.920
16	Bibliotheek Smilde	€ -	€ 346.726	€ 346.726	€ 429.300
17	Gymlokaal Nieuw Balinge	€ -	€ 321.180	€ 321.180	€ 616.920
18	Gymlokaal Hijken	€ -	€ 304.538	€ 304.538	€ 616.920
19	Brandweerkazerne Beilen	€ -	€ 280.688	€ 280.688	€ 488.448
20	Bibliotheek Beilen	€ -	€ 258.746	€ 258.746	€ 293.620

21	MFD Smilde	€ -	€ -	€ -	
Totaal:		€ 4.278.266	€ 12.135.431	€ 16.413.697	€ 48.211.768

Dorpshuizen en sportcomplexen in volle eigendom

#	Naam pand	Verduurzamen i.c.m. MJOP 2021-2025	Verduurzamen i.c.m. MJOP 2026-2040	Investering verduurzaming totaal	Vergelijk Investering nieuwbouw
1	Kantine/dorpshuis Olde Bieb / gymlokaal De Bosrand	€ 576.852	€ 344.182	€ 921.034	€ 1.792.990
2	Buurthuis Annie Londohuis	€ 210.304	€ 200.976	€ 411.280	€ 645.116
3	Dorpshuis 't Broekhoes + gymlokaal	€ 127.412	€ 326.268	€ 453.680	€ 960.466
4	Sportcomplex Hijken	€ 49.078	€ 70.384	€ 119.462	€ 283.656
5	Buurthuis Noorderhuus	€ 16.854	€ 145.326	€ 162.180	€ 311.746
6	Sportcomplex Witteveen	€ 11.766	€ 87.768	€ 99.534	€ 508.800
7	Dorpshuis De Tille	€ -	€ 916.052	€ 916.052	€ 2.279.530
8	Sportcomplex De Perkenlag	€ -	€ 422.834	€ 422.834	€ 1.223.664
9	Dorpshuis Elp	€ -	€ 288.638	€ 288.638	€ 720.800
10	Sportcomplex Nieuw Balinge	€ -	€ 162.286	€ 162.286	€ 1.272.000
11	Buurthuis De Windjammer	€ -	€ 94.552	€ 94.552	€ 308.142
12	Sportcomplex Bovensmilde	€ -	€ -	€ -	
Totaal:		€ 992.266	€ 3.059.266	€ 4.051.532	€ 10.306.910

Stap 2: Criterium Ontwikkelingen

Naast de investeringen in verduurzamingsmaatregelen betrekken we ook de actuele ontwikkelingen (par. 4.4) bij het bepalen van volgorde van prioritering. In deze paragraaf doen we dat op gebouwniveau.

Het ligt voor de hand vooral te investeren in gebouwen/functies die nog langdurig in gebruik blijven. De toekomst kunnen we natuurlijk nog niet met zekerheid voorspellen maar al wel met de kennis van nu een voorzichtige inschatting maken, rekening houdend met de ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op het toekomstperspectief van het gebouw. Kansen die voorbij komen waarbij synergie een belangrijke rol kan spelen om tot duurzame oplossingen te komen, willen we graag benutten.

Van een aantal gebouwen weten we op voorhand al, gelet op de huidige staat en ontwikkelingen, dat we daar (op termijn) zeer waarschijnlijk afscheid van gaan nemen.

Omdat ontwikkelingen van invloed (kunnen) zijn op het toekomstperspectief van het pand benoemen we ze hier kort per pand in willekeurige volgorde en voor zover relevant.

MFC Westerbork

Het pand, het oude gemeentehuis van Westerbork, is niet meer nodig voor het uitvoeren van onze wettelijke taken. Verduurzaming van het pand vraagt een forse investering. Voor dit pand

ligt het voor de hand niet meer te investeren in verduurzaming en in principe afscheid te nemen van het pand.

Smeltehal, gymlokaal, Multifunctioneel Dorpshuis en bibliotheek in Smilde

We zien kansen om de verduurzaming van de Smeltehal (sporthal), gymlokaal, multifunctioneel dorpshuis (MFD) en de bibliotheek in Smilde te betrekken bij de vervanging van beide Integrale kindcentra's. De periode 2025-2030 staat als indicatieve uitvoeringsperiode vermeld. Met de routekaart sluiten we voor deze panden aan bij de Visie op Smilde.

Zwembad De Smelte

Het zwembad in Smilde heeft technisch en bouwkundig aandacht nodig. Grote investeringen staan voor de komende jaren gepland om het zwembad weer toekomstbestendig te maken. Los van de Visie op Smilde kan onderzocht worden welke oplossing voor Smilde realistisch en haalbaar is. Het zwembad hebben we daarom ook opgenomen in de investeringsagenda 2021-2025.

Drenthehal

In 2023 wordt volgens het IHP de huidige IKC G.A. de Ridder en CKC Beatrix vervangen door nieuwbouw met een gymzaal. Bij de verduurzaming van de Drenthehal kijken we naar de invloed van deze gymzaal en die van de VO-school op de bezetting van de Drenthehal. Dan wordt ook duidelijk of we kunnen volstaan met de verduurzaming van de groene hal of dat een andere scenario op termijn een betere optie is. Rekening houdend met de noodzakelijke vervangingsinvesteringen op korte termijn, nemen we de Drenthehal op in het investeringsplan 2021-2025.

Zwembad De Peppel

Samen met Woonservice werken we een toekomstvisie van het gebied van 't Stroomdal, IKC G.A. de Ridder, dierenweide Stroomdal en zwembad De Peppel. Verduurzaming van De Peppel gaan we uitvoeren als de visie op het stroomdalgebied bekend is.

MFA de Spil

Het in verhouding nog jonge pand is vanwege de hoge onderhoudskosten en energielasten eind 2020 overgedragen naar de gemeente. In het pand zijn o.a. voorzieningen voor het dorpshuis, bewegingsonderwijs, jeugd en sportcomplex ondergebracht. Met verduurzaming van het pand krijgen we de kans om de exploitatielasten fors omlaag te brengen, waarmee we het pand aantrekkelijker willen maken voor de (nieuwe) gebruikers. MFA de Spil nemen we op in het investeringsplan 2021-2025.

Werkplaats/milieustraat Beilen en Smilde

De werkzaamheden van de buitendienst centraal organiseren in Beilen is een diep gekoesterde wens. De werkplaats in Westerbork is inmiddels gesloten. Met noodvoorzieningen zorgen we voor werkplekken voor onze medewerkers op de locatie in Beilen. Bovendien voldoet de huisvesting niet meer aan de veranderende werkzaamheden en eisen. Door verduurzaming te

combineren met ver-/nieuwbouw op de huidige locatie kunnen we aansluitend ook afscheid nemen van werkplaats in Smilde. Onderzoek naar oplossingen werken we binnenkort verder uit. Vandaar dat we de werkplaats van Beilen in investeringsagenda 2021-2025 opnemen.

Bibliotheek Beilen

De bibliotheek in Beilen is gehuisvest in een gedateerd pand. Evenals in Smilde zoeken we voor over een aantal jaar naar een passende oplossing voor huisvesting in het centrum van Beilen. Het gemeentehuis kan een optie zijn. Investeren in het huidige bibliotheekpand ligt niet voor de hand.

Gemeentehuis

Het gemeentehuis is al weer 20 jaar in gebruik. De installaties en het gewijzigde gebruik vragen om aandacht. Ook als gemeente moeten we aan de eisen voldoen en vervullen daarin een voorbeeldfunctie. Aan het verduurzamen van eigen gebouwen ontkomen we natuurlijk niet.

Belangrijk is om vooral te investeren in gebouwen voor de samenleving. Om de verduurzamingactiviteiten zo evenredig mogelijk te verdelen over de verschillende categorieën panden, schuiven we het gemeentehuis naar de periode 2026-2040 omdat we het belangrijk vinden de werkplaats/milieustraat buitendienst eerst te verduurzamen. Als er eerder synergiekansen voor het gemeentehuis zich voordoen, gaan we deze kansen op dat moment verkennen.

Bibliotheek Westerbork

De bibliotheek in Westerbork is gehuisvest in een monumentaal pand. Het verduurzamen van een monument vraagt maatwerkoplossingen, oog voor en behoud van cultuurhistorische waarden.

Sporthal Börkerkoel

De sporthal is verouderd, de bezetting is laag en investeren in verduurzaming is niet logisch. We nemen afscheid van de Börkerkoel als sporthal. Uitbreiding van de gymzaal bij de Groene Borg is wellicht een passende oplossing voor het dorp Westerbork en waarbij de sportactiviteiten in elkaar nabijheid komen te liggen. Aan welke eisen de sporthal moet voldoen wordt duidelijk na inventarisatie van wensen en behoeften vanuit het dorp/verenigingen en onderwijs. Alle sporthallen in Midden-Drenthe kunnen we niet tegelijk aanpakken, vandaar dat we de vervanging van de Börkerkoel opnemen in de investeringsagenda 2026-2040.

Koersnotitie Dorpshuizen

Momenteel wordt de Koersnotitie Dorpshuizen geactualiseerd. De notitie ziet de verduurzamingsopgave van de dorps huizen, als onderdeel van het maatschappelijk vastgoed, als een gezamenlijke opgave van gemeente en de dorps huisbesturen. Zeker om de dorps huisfunctie toekomstbestendig te maken en betaalbaar te houden. In de nog vast te stellen Koersnotitie Dorpshuizen wordt voorgesteld de “50%-regeling” daarvoor te verruimen.

Sportcomplexen

Voor de verduurzaming van onze buitensportaccommodaties is in maart 2019 een uitvoeringsprogramma vastgesteld. Centraal hierin staat het stimuleren van gebruik van duurzame energie en wordt veel aandacht gegeven aan energiebesparing. Het gaat vooral om installatietechnische maatregelen. Deze verduurzamingsslag is nagenoeg afgerond.

De in deze paragraaf benoemde ontwikkelingen zorgen voor een verschuiving in prioritering van de 21 accommodaties/voorzieningen. In de onderstaande tabel geven we achtereenvolgens de prioritering op basis van verduurzaming op basis van MJOP momenten, benoemen we in steekwoorden de aangegeven ontwikkelingen en, geven we aan wat dat betekent voor de prioritering voor de investeringsagenda.

#	Prioritering MJOP	Prioritering Verduurzaming i.c.m. MJOP	Ontwikkelingen	Prioritering voor investerings Agenda
1	Gemeentehuis	2021-2025	Overheidsgebouwen/ fasegewijze aanpak; prioriteit bij huisvesting buitendienst	2026-2040
2	MFC Westerbork	2021-2025	Afscheid van pand	n.v.t.
3	Zwembad de Smelte	2021-2025	Investering groot onderhoud technisch/bouwkundig; investering	2021-2025
4	Zwembad de Peppel	2021-2025	Visie stroomdalgebied	2026-2040
5	Sporthal Drenthetal	2021-2025	Omvang Investering afhankelijk van bouw gymzaal bij IKC's locatie G.A. de Ridder	2021-2025
6	Bibliotheek Westerbork	2021-2025	Monument	2026-2040
7	Sporthal Smeltetal	2021-2025	Visie op Smilde en nieuwbouw IKC's 2026-2030	2026-2040
8	Brandweerkazerne Westerbork	2021-2025		2026-2040
9	Werkplaats de Smilde	2021-2025	Centrale huisvesting buitendienst	n.v.t.
10	Openluchtbad Westerbork	2021-2025		2026-2040
11	Brandweerkazerne Smilde	2021-2025		2026-2040
12	MFA De Spil	2021-2025	Investeren onderhoud gebouw/installaties	2021-2025
13	Werkplaats/milieustraat Beilen	2021-2025	Investeren/centrale huisvesting buitendienst; prioriteit	2021-2025
14	Sporthal Börkerkoel	2026-2040	Nieuwbouw bij Groene Borg	2026-2040
15	Gymlokaal Smilde	2026-2040	Visie op Smilde en nieuwbouw IKC's 2026-2030	2026-2040
16	Bibliotheek Smilde	2026-2040	Visie op Smilde en nieuwbouw IKC's 2026-2030	2026-2040
17	Gymlokaal Nieuw Balinge	2026-2040		2026-2040
18	Gymlokaal Hijken	2026-2040		2026-2040
19	Brandweerkazerne Beilen	2026-2040		2026-2040
20	Bibliotheek Beilen	2026-2040	Afscheid gebouw	n.v.t.
21	MFD Smilde	n.v.t.	Visie op Smilde en nieuwbouw IKC's 2026-2030; Afscheid huidig pand.	2026-2040

En voor de dorpshuizen en sportcomplexen:

#	Prioritering MJOP	Prioritering Verduurzaming i.c.m. MJOP	Ontwikkelingen	Prioritering voor investerings agenda
1	Kantine/dorpshuis Olde Bieb / gymlokaal De Bosrand	2021-2025	Koersnotitie Dorpshuizen	2026-2040
2	Buurthuis Annie Londohuis	2021-2025		2026-2040
3	Dorpshuis 't Broekhoes + gymlokaal	2021-2025	Koersnotitie Dorpshuizen	2026-2040
4	Sportcomplex Hijken	2021-2025	Verduurzaming sportcomplex	2026-2040
5	Buurthuis Noorderhuus	2021-2025	Koersnotitie Dorpshuizen	2026-2040
6	Sportcomplex Witteveen	2021-2025	Verduurzaming sportcomplex	2026-2040
7	Dorpshuis De Tille	2026-2040	Koersnotitie Dorpshuizen	2026-2040
8	Sportcomplex De Perkenlag	2026-2040	Verduurzaming sportcomplex	2026-2040
9	Dorpshuis Elp	2026-2040	Koersnotitie Dorpshuizen	2026-2040
10	Sportcomplex Nieuw Balinge	2026-2040	Verduurzaming sportcomplex	2026-2040
11	Buurthuis De Windjammer	2026-2040	Koersnotitie Dorpshuizen	2026-2040
12	Sportcomplex Bovensmilde	n.v.t.	I.c.m. MFA de Spil Verduurzaming sportcomplex	2021-2025 2026-2040

De rangschikking/prioritering is nu bepaald op basis van:

1. MJOP: noodzakelijke investeringen (van hoog naar laag) in de periode 201-2025 (op korte termijn),
2. Ontwikkelingen: actuele ontwikkelingen (prioritering) i.c.m. duurzaamheidsinvesteringen van hoog naar laag voor de periode 2026-2040.

5.3 Routekaart

Aan de hand van de criteria MJOP (par. 5.2) en ontwikkelingen (par. 4.4 en 5.2) is de routekaart voor Midden-Drenthe bepaald. Zoals aangegeven kijken we daarbij niet alleen naar de benodigde investering die gedaan moet worden om een energieneutraal gebouw te krijgen maar betrekken we ook de staat en doel van het gebouw en/of voorziening bij de afweging.

Belangrijk uitgangspunt is om vooral te investeren in gebouwen voor de samenleving. Bij de aanpak maken we dan ook bewust de keuze om te investeren in de verschillende categorieën vastgoed.

Actualiseren prioritering en routekaart

De technische ontwikkelingen bieden ons steeds nieuwe mogelijkheden en kansen. Tegelijkertijd verandert ook de behoefte van die samenleving. Al deze ontwikkelingen hebben invloed op de prioritering. Het is daarom goed om de prioriteiten en rangorde eens in de 4 jaar opnieuw tegen het licht te houden.

Rekening houdend met de doorlooptijden van plannen is het goed om de routekaart elke vier jaar te actualiseren (en vast te stellen) naar de kennis en actualiteit van dat moment.

6. Financiën

In de vorige paragraaf is uitgebreid stilgestaan bij de overwegingen om te komen tot de investeringsagenda's 2021-2025 op korte termijn en een globale doorkijk voor de periode 2026-2040 (vergelijkbaar met het IHP). Rekening houdend met de volgorde vanuit het criterium MJOP en tegelijkertijd oog hebben voor de huidige ontwikkelingen komen we in deze paragraaf tot een voorstel voor de investeringsagenda's.

Zoals in 5.3. is aangegeven geeft de routekaart de rangvolgorde aan voor verduurzaming van ons maatschappelijk vastgoed. De investeringen zijn gebaseerd op kosten verduurzaming. Ook de afschrijvingstermijnen zijn daarop gebaseerd. Tegelijkertijd kijken we bij de uitwerking van de plannen (in businesscases) ook naar synergiekansen (combineren van functies), investeringen (verduurzamen of hernieuwbouw), afstoten functie(s) of consolideren (tegen zo laag mogelijke kosten in stand houden).

Een gevolg van het zoeken naar synergievoordelen kan zijn dat andere accommodaties vroegtijdig betrokken worden in de businesscase van een andere gebouw/accommodatie, waardoor deze door functieverduurzaming uit de routekaart kan verdwijnen.

Bij de uitwerking van de plannen in businesscases, spelen gebruikers/stakeholders ook een rol. Dat maakt dat de uitkomst van de businesscases (verduurzamen/nieuwbouw/afschrijvingstermijnen/benutten synergiekansen) op voorhand niet zeker is. Waar scholen recht hebben op normkosten volgens een landelijke bekostigingssystematiek is dat voor het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed niet geregeld.

Voor verduurzaming van ons maatschappelijk vastgoed is ca. € 16.000.000 (€ 800.000 kapitaalslasten) beschikbaar. Rekening houdend met € 40.000 uitvoeringskosten kan € 15.200.000 geïnvesteerd worden in verduurzaming. Van dit budget gaat € 9.674.100 naar het IHP in de periode 2021-2025. Er is dan nog € 5.525.900 beschikbaar voor het IAB. Deze investeringsruimte is [taakstellend](#) voor de periode 2021-2025.

In paragraaf 5.2. geven we onder criterium MJOP de bandbreedte voor de kosten aan, van verduurzamen tot nieuwbouw. Rekening houdend met de beschikbare investeringsbudget moeten we keuzes maken en kunnen we niet alles uitvoeren.

Per gebouw komen we met een (investerings)voorstel waarbij alle kosten die verband houden met de (ver) nieuwbouw, zoals bijvoorbeeld tijdelijke huisvestingskosten, aanpassingen aan de ruimtelijke omgeving e.d., in beeld brengen. Als er in de plannen nu sprake is van verduurzamen, maar straks blijkt toch nieuwbouw een beter alternatief en/of een politieke wens, kan ook dat tot hogere kosten leiden dan nu geraamd. Voor een goede afweging geven we dan ook aan welke risico's er eventueel zijn als (voorlopig) niet gaan investeren in verduurzaming en/of (ver)nieuwbouw.

6.1 Investeringsagenda 2021-2025

Aanleiding van het IAB is het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed. Het budget heeft hier ook betrekking op. Van een aantal objecten in het investeringsagenda 2021-2025 is met slopen en nieuwbouw misschien een betere passende oplossing te realiseren.

Voor het taakstellend investeringsbudget voor de periode 2021-2025 komen vanuit de rangschikking/prioritering 4 gebouwen in aanmerking. De kosten voor verduurzaming zijn gebaseerd op indicatieve verduurzamings- en nieuwbouwkosten op basis van de huidige vierkante meters. De werkelijke kosten zijn afhankelijk van de uitkomst van de businesscases, de inbreng en bijdrage van de stakeholders, locatie, synergievoordelen en de bouwkosten van dat moment.

Rekening houdend met het budget voor verduurzaming moeten we bij nieuwbouw gaan onderzoeken (businesscase) of we door verkoop gronden (als gevolg van afstoten MV) en/of exploitatie voordelen financiële ruimte kunnen realiseren ten behoeve van de haalbaarheid.

De investeringsagenda voor de periode 2021-2025 ziet er als volgt uit:

Naam pand	Indicatief uitvoeringsperiode	Voorgestelde maatregel	Investering verduurzaming in mln ¹	Investering (nieuw)bouw in mln ¹
MFA de Spil	2022-2023	Verduurzamen	€ 1,09	
Werkplaats / milieustraat Beilen	2022-2024	(ver)nieuwbouw		€ 1,34 ²
Zwembad de Smelte	2023-2025	verduurzaming	€ 0,99	
Sporthal Drenthetal	2024-2026	(ver)nieuwbouw/2 locaties		€ 4.22
Totalen:			€ 2,08	€ 5,56

¹ De verwachte investeringen in verduurzaming zijn indicatief en op basis kengetallen samengesteld. Deze kengetallen zijn gebruikt voor het begroten van de investering voor het uitvoeren van de betreffende verduurzamingsmaatregel. De kengetallen zijn inclusief bijkomende kosten, exclusief btw, geactualiseerd naar prijspeil 2021.

² Uit de concept doorrekening voor het centraliseren van de buitendienst en milieustraat op de locatie Beilen wordt de investering geraamd op ca. € 5,5 mln. Door te centraliseren op één locatie ontstaat tegelijkertijd exploitatievoordeel. Uitwerking volgt in de businesscase.

Ter informatie hieronder ook de investeringsagenda uit het IHP voor de periode 2021-2025:

Naam school	Plaats	Verantwoordelijk bestuur	Indicatief uitvoeringsjaar	Maatregel	Investering Gemeente (BENG)
G.A. de Ridderschool	Beilen	Kits Primair	2023	Nieuwbouw	€ 5.877.900
Prinses Beatrixschool	Beilen	CKC Drenthe	2023	Nieuwbouw	€ 1.857.600
De Bosvlinder	Hooghalen	Kits Primair	2025	Vernieuw- / Nieuwbouw	€ 1.938.600
Totaal:					€ 9.674.100

6.2 Investeringsagenda 2026-2040

Op de investeringsagenda 2026-2040 staan de overige gebouwen in volle eigendom van de gemeente vermeld met de voorgestelde maatregel. De dorpshuizen en sportcomplexen vermelden we ook hier afzonderlijk vanwege de gezamenlijke opgave voor verduurzaming en (beweging naar) zelfbeheer.

Ook in deze investeringsagenda gaan we uit van de indicatieve kosten voor verduurzaming of nieuwbouw op basis van de huidige vierkante meters. Het is en blijft een raming met de kennis van dit moment. Tegen die tijd dat de businesscases worden opgesteld, brengen we alle verwachte kosten in relatie tot verduurzaming of nieuwbouw in beeld.

Tegelijkertijd blijven we ook realistisch. Als er zich kansen voordoen willen we die graag oppakken. Kansen zoals bijvoorbeeld functies onder een dak samenbrengen of dat met een bepaalde actie eerder geld terug verdient kan worden, pakken we dat graag eerder op. Vraagt een dergelijke actie extra investering dan leggen we het voorstel voor aan de gemeenteraad. Dat betekent ook dat aan opname van een pand in de investeringsagenda evenals aan de volgorde geen rechten kunnen worden ontleend.

Investeringsagenda 2026-2040

Gebouwen in volle eigendom gemeente (excl. Dorpshuizen en Sportcomplexen):

Naam pand	Voorgestelde maatregel	Investering verduurzaming in mln.	Investering (nieuw)bouw in mln.
Sporthal Börkerkoel	Nieuwbouw locatie Groene Borg		€ 3,61
Gemeentehuis	Verduurzamen	€ 1,94	
Sporthal Smeltehal	Nieuwbouw/optie MFA		€ 2,40
Zwembad De Peppel	Verduurzamen	€ 1,04	
MFC Westerbork	Brede verkenning functie	€ 0,89	
Bibliotheek Westerbork	Verduurzamen	€ 0,55	
Gymlokaal Smilde	Nieuwbouw/optie MFA		€ 0,62
Brandweerkazerne Westerbork	Verduurzamen	€ 0,41	
Openluchtbad Westerbork	Verduurzamen	€ 0,37	
Bibliotheek Smilde	Verduurzamen/optie MFA	€ 0,35	
Gymlokaal Nieuw Balinge	Verduurzamen	€ 0,32	
Werkplaats Smilde	Afscheid gebouw/businesscase	€ 0,31	
Gymlokaal Hijken	Verduurzamen	€ 0,30	
Brandweerkazerne Beilen	Verduurzamen	€ 0,28	
Bibliotheek Beilen	afscheid gebouw/brede verkenning		€ 0,29
Brandweerkazerne Smilde	Verduurzamen	€ 0,25	
MFD Smilde	Afscheid gebouw/optie MFA		
Totaal:		€ 7,00	€ 6,92

Dorpshuizen in volle eigendom gemeente.

(Het IAB is het kader voor het toekomstperspectief van de functie/gebouw, de Koersnotitie Dorpshuizen het kader voor het investeren in verduurzaming en de opgenomen indicatieve investering voor de gezamenlijke verduurzamingsopgave.)

Naam pand	Voorgestelde maatregel	Investering verduurzaming in mln.	Investering (nieuw)bouw in mln.
Kantine/dorpshuis Olde Bieb/gymlokaal De Bosrand	Verduurzamen	€ 0,92	
Dorpshuis De Tille	Verduurzamen/koersnotitie	€ 0,92	
Dorpshuis 't Broekhoes + gymlokaal	Verduurzamen/koersnotitie	€ 0,45	
Buurthuis Annie Londohuis	(Ver)nieuwbouw/brede verkenning		€ 0,65
Dorpshuis Elp	Verduurzamen/koersnotitie	€ 0,29	
Buurthuis Noorderhuus	Verduurzamen/koersnotitie	€ 0,16	
Buurthuis De Windjammer	Verduurzamen/koersnotitie	€ 0,09	
Totaal:		€ 2,84	€ 0,65

Sportcomplexen in volle eigendom gemeente

(Het IAB is het kader voor het toekomstperspectief van de functie/gebouw, het specifieke beleid, zoals het uitvoeringsprogramma verduurzaming buitensportaccommodaties, voor verduurzaming sportcomplexen. De opgenomen indicatieve investering staat voor de gezamenlijke verduurzamingsopgave)

Naam pand	Voorgestelde maatregel	Investering verduurzaming in mln.	Investering (nieuw)bouw in mln.
Sportcomplex De Perkenlag	Verduurzamen	€ 0,42	
Sportcomplex Nieuw Balinge	Verduurzamen	€ 0,16	
Sportcomplex Hijken	Verduurzamen	€ 0,12	
Sportcomplex Witteveen	Verduurzamen	€ 0,10	
Sportcomplex Bovensmilde	Businesscase MFA de Spil		
Totaal:		€ 0,80	€ -

Ter informatie hieronder ook de investeringsagenda uit het IHP voor de periode 2026-2040:

Naam school	Plaats	Verantwoordelijk bestuur	Indicatief uitvoeringsjaar	Maatregel	Investering Gemeente (BENG)
De Eshorst	Beilen	CKC Drenthe	2026	Nieuwbouw	€ 4.301.100
De Schutkampen	Smilde	CKC Drenthe	2026	Nieuwbouw	€ 3.623.400
Meester Siebering	Nieuw-Balinge	Kits Primair	2028	Renovatie	€ 786.800
Prinses Margrietschool	Smilde	Kits Primair	2030	Vernieuw- / Nieuwbouw	€ 1.898.100
De Wenteling	Balinge	Kits Primair	2035	Vernieuw- / Nieuwbouw	€ 1.287.900
Drijber	Drijber	CKC Drenthe	2035	Renovatie	€ 512.400
Zuiderenk	Wijster	Kits Primair	2038	Vernieuw- / Nieuwbouw	€ 1.409.400
MFA De Kiem	Bovensmilde	CKC & Kits Primair	N.t.b.	Verduurzamen	€
MFA De Grift	Hoogersmilde	CKC & Kits Primair	N.t.b.	Verduurzamen	€
MFA Groene Borg	Westerbork	CKC & Kits Primair	N.t.b.	Verduurzamen	€
't Hieker Nust	Hijken	Kits Primair	N.t.b.	Verduurzamen	€
Harm Smeengeschool	Beilen	Kits Primair	N.t.b.	Verduurzamen	€
Totaal:					€ 13.819.100

6.3 Indexering

Alle investeringen in dit IAB hebben als uitgangspunt prijspeil 2021 op basis van verduurzaming huidige gebouwen (indicatieve investering per m²). Bij de daadwerkelijke uitvoering van de projecten wordt op basis van de planvorming een kostenraming gemaakt.

De ervaring leert ook dat elk jaar de prijzen stijgen. Ook de energieprijzen variëren sterk de laatste tijd in negatieve zin. Met de jaarlijkse prijsstijgingen is in het IAB geen rekening gehouden. In dat licht beschouwd moeten we ook vaststellen dat als eventuele benodigde aanvullende middelen niet beschikbaar gesteld worden, dit kan leiden tot vertraging in de planning. Aan de andere kant zijn potentiële besparingsmogelijkheden (lagere energiekosten/afscheid nemen onzuinig gebouw) ook niet meegenomen. In beide gevallen is de uitkomst afhankelijk van het uiteindelijk te realiseren plan waarbij alle aspecten in een businesscase samenkomen.

De behoefte van de samenleving en technische ontwikkelingen veranderen in snel tempo. Deze bieden ons steeds nieuwe mogelijkheden en kansen. Al deze ontwikkelingen hebben invloed op de prioritering. Het is daarom goed elke raadsperiode de korte termijn investeringsagenda te actualiseren aan de hand van de kennis en prijspeil van dat moment.

Bijlage 1 Overzicht gebouwen

Maatschappelijk vastgoed (1)		
pand	straat	plaats
Gymlokaal/Dorpshuis 't Broekhoes	Schiphorsten 2A	Balinge
IKC De Wenteling	Schiphorsten 2	Balinge
Aula Beilen	Eursingerweg 6	Beilen
Bibliotheek Beilen	Kampstraat 2	Beilen
Brandweerkazerne Beilen	Gentiaan 24	Beilen
Buurthuis De Raat	Reigerlaan 8	Beilen
Buurthuis Holthe Lieving Makkum	Holthe 3 A	Beilen
Buurthuis Middenrif	Brunsting 21A	Beilen
Buurthuis Noorderhuus	Mussenakkers 1 A	Beilen
Buurthuis 't Mummelhoes	Klatering 24A	Beilen
Chill-In	Kampstraat	Beilen
CSG Beilen	De Omloop 4	Beilen
CSG Beilen	Linthorst Homanweg 14	Beilen
Dorpshuis Beilervaart	Beilervaart 55A	Beilen
Gemeentehuis	Raadhuisplein 1	Beilen
IKC De Eshorst	Esweg 106	Beilen
IKC G.A. de Ridderschool	t Spiek 2	Beilen
IKC H. Smeengeschool (gerenoveerd)	Hofstraat 18	Beilen
IKC Prinses Beatrixschool	Sportlaan 10	Beilen
Korfbalcomplex	Eursingerweg 5	Beilen
Sporthal Drenthetal	Eursingerweg 1	Beilen
Sportpark Noord-West	Eursingerweg 14	Beilen
Tenniscomplex Beilen	Sportlaan 4	Beilen
Werkplaats/milieustraat Beilen	Eursing 2 A	Beilen
Zwembad de Peppel	t Spiek 4	Beilen
Bredeschool De Kiem	Floralaan 1A	Bovensmilde
Inloophuis	J. de Walstraat	Bovensmilde
MFA De Spil	Floralaan 2	Bovensmilde
Sportcomplex Bovensmilde	Floralaan 2	Bovensmilde
Dorpshuis 't Kaampie	Nijenkamp 1	Drijber
IKC Drijber	Nijenkamp 29	Drijber
Dorpshuis Elp	Schoolweg 1	Elp
Dorpshuis De Dorpshoeve	Westeinde 6	Hijken
Gymlokaal Hijken	De Hofkamp 7	Hijken
IKC 't Hieker Nust	Westeinde 6	Hijken
Sportcomplex Hijken	Meerweg 11 A	Hijken
Bredeschool De Grift	Prof. Dr. Obbinkstraat 3	Hoogersmilde

Maatschappelijk vastgoed (2)		
pand	straat	plaats
Kantine/dorps huis Olde Bieb/gymlokaal De Bosrand	Sportlaan 2	Hoogersmilde
Openluchtbad Hoogersmilde	Bosweg 13E	Hoogersmilde
Sportcomplex Hoogersmilde	Sportlaan 2	Hoogersmilde
Dorps huis Hoalerhoes	Stengelinstraat 18	Hooghalen
IKC De Bosvlinder	Bosweg 1	Hooghalen
Sportcomplex Hooghalen	De Drift 33	Hooghalen
Jongerencentrum All Skin	Hoofdstraat 21	Hooghalen
Dorps huis De Heugte	Lijsterstraat 1	Nieuw Balinge
IKC Meester Siebering	Haarweg 27	Nieuw Balinge
Gymlokaal Nieuw Balinge	Haarweg 27	Nieuw-Balinge
Sportcomplex Nieuw Balinge	Haarweg 69	Nieuw-Balinge
Buurthuis De Windjammer	Oranje 52 B	Oranje
Aula Smilde	Boerenlaan 9	Smilde
Bibliotheek Smilde	Kon. Julianastraat 65	Smilde
Brandweerkazerne Smilde	Hoofdweg 27	Smilde
Gymlokaal Smilde	Kon. Emmastraat 2	Smilde
IKC De Schutkampen	Pr. Hendrikstraat 2	Smilde
IKC Prinses Margrietschool	Prinses Margrietstraat 1	Smilde
Jongerencentrum Roet 25	Hoofdweg 25	Smilde
Kantine tennisbaan Kyllot	Suermonsweg 19a	Smilde
MFD Smilde	Elzenlaan 10	Smilde
Sportcomplex Smilde/sportkantine	Boerenlaan 7	Smilde
Sporthal Smelتهال	Boerenlaan 7A	Smilde
Werkplaats Smilde	W.A. Scholtenweg 1	Smilde
Zwembad de Smelte	Boerenlaan 7A	Smilde
Aula Westerbork	Kerkhoflaan 12	Westerbork
Bibliotheek Westerbork	Zuidbrink 13	Westerbork
Brandweerkazerne Westerbork	Sliemkampen 2	Westerbork
Bredeschool Groene Borg	Homaat 2	Westerbork
Buurthuis Annie Londohuis	Beukenlaan 30	Westerbork
MFC Westerbork	B.G. van Weezelplein 10	Westerbork
Openluchtbad Westerbork	Beilerstraat 11 G	Westerbork
Sportcompl. De Perkenlag	Perkenlag 1	Westerbork
Sporthal Börkerkoel	Oude Beilerweg 27	Westerbork
Tennisbaan	Homaat 1	Westerbork
Dorps huis De Weidehoek	Mr. Haddersstraat 31	Wijster
IKC Zuiderenk	Drijberseweg 2	Wijster
Sportcomplex De Meer incl. sporthal	Sportweg 10	Wijster
Dorps huis de Tille/gymlokaal Witteveen	Mej. A. Talmaweg 2	Witteveen
Sportcomplex Witteveen	Kerkweg 1	Witteveen
Dorps huis De Schuur	Hoofdstraat 24	Zwiggelte

Overig vastgoed (1)		
pand	straat	plaats
Baارhuisje Torenlaan	Torenlaan 1	Beilen
Centrum voor Jeugd en Gezin	Nassaukade 4A	Beilen
CSG Beilen (locatie vml. Jan Ligthartschool)	Leliestraat 6	Beilen
Dienstgeb. Eursingerhof incl. toiletgebouw	Eursing 7	Beilen
Dienstgebouw op begraafplaats	Asserstraat 64	Beilen
Dierenweide Stroomdal	t Spiek	Beilen
garage op woonwagencentrum	Klatteringeweg	Beilen
Manege Beilen	Hoefslag 20	Beilen
OSG Dr. Nassaucollege	Esdoornlaan 2	Beilen
Postduivenvereniging Vitesse	Verl. Havenstraat 1B	Beilen
Sanitaire unit op woonwagencentrum	Klatteringeweg 10 A	Beilen
Schuilhok	Ossebroeken 12	Beilen
stal (BLN00 V 00927)	Beilervaart 7S5	Beilen
Transformatorstation	De Venne 41T	Beilen
Transformatorstation (2x)	Eursingerweg 1T1	Beilen
Voormalig Beilerkorf	Esweg 70	Beilen
Voormalig kinderopvang	Reigerlaan 10	Beilen
Woning	Lieving 2a	Beilen
Woning (+ tuincentrum)	Lieving 2	Beilen
Zendmast Novec	Grote Drift/A28	Beilen
Zendmast Novec	Domoweg/Nagtegaal	Beilen
Zendmast T-Mobile	Eursing (hoogspanningm	Beilen
Zendmast Vodafone	Eursing 2a	Beilen
Baارhuisje Bovensmilde	Witterweg 17E	Bovensmilde
Hertenkamp 't Meulenparkie	Molenwijk 20S1	Bovensmilde
Gasstation	Schoonloerweg to 17	Elp
Baارhuisje Hijken	Molenkamp 5	Hijken
Camping De Bremkamp	Bosweg 17 A (postadres)	Hoogersmilde
Hertenkamp	Hertenkamp	Hoogersmilde
Toiletgebouw hoek Beilervaart	Vaartweg	Hoogersmilde
Baارhuisje Hooghalen	Nijlanden 5A	Hooghalen
stalen loods vm AZC terrein	Asserweg 2	Hooghalen
Transformatorstation	Asserweg 2T1	Hooghalen
Zendmast Novec	Haarweg 69	Nieuw Balinge
Berg en stallingsruimte STARK	Haarweg 69	Nieuw-Balinge
stal	Oranje 52S1	Oranje

Overig vastgoed (2)		
pand	straat	plaats
Schuur	Melkwegje 2s1	Orvelte
Baarhuisje Hoogersmilde	Rijksweg 115A	Smilde
Baarhuisje Kerkenveld	Kerkhoflaan 1	Smilde
Baarhuisje Kyllot	Boerenlaan 9	Smilde
Blokhut	Boerenlaan 7 C	Smilde
Brugwachterswoning	Tramweg 40	Smilde
Brugwachterswoning	Hoofdweg 8	Smilde
Graftombe Rebenscheidt	Tramweg	Smilde
Hertenkamp	A.M. Sorgstraat	Smilde
Klootschietver. De Meulewieke	Boerenlaan 11 A	Smilde
Land. Rij en ponyver. De Torenruiters	Boerenlaan 8 A	Smilde
Stroomkast evenemententerrein	Molenwijk 3T1	Smilde
Woning	Hoofdweg 119	Smilde
Zendmast KPN	Suermondsweg 19a	Smilde
Dierenpark Spier	Moraineweg	Spier
Baarhuisje Westerbork	Kerkhoflaan 10	Westerbork
Hertenkamp	Zandhoeklaan	Westerbork
Hertenkampje	Eursingerstraat	Westerbork
Kantoorpand	Westeinde 52A	Westerbork
Kruumtse Drei	Oude Beilerweg 27	Westerbork
Margrietmanege	Oude Beilerweg 29	Westerbork
Postduivenvereniging De Straaljager	De Noesten 9A	Westerbork
Sanitaire unit	Rolhof 5	Westerbork
sanitaire unit	Rolhof 9	Westerbork
schuur	Groeneweg 3S1	Westerbork
Toren Hervormde kerk Westerbork	Hoofdstraat 12	Westerbork
transformator	Oude Beilerweg 27T1	Westerbork
Transformatorstation	Beilerstraat 13R1	Westerbork
Werkplaats/garage Westerbork	Zandhoeklaan 32	Westerbork
Zendmast Novec	Kikkerpol	Westerbork
Baarhuisje Wijster	Dwarsakker 10	Wijster
Zendmast Novec	Sportweg 10	Wijster
Baarhuisje Witteveen	Mej. A. Talmaweg 55	Witteveen

Bijlage 2 Categorieën en functies

De gebouwen hebben we onderverdeeld naar de categorieën: overheid, cultuur, onderwijs, sport, welzijn, multifunctioneel en geen/ander beleidsdoel. Deze categorieën worden doorgaans gebruikt voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed, zo ook naar voren komt in de jaarlijkse Benchmark Maatschappelijk Vastgoed.

Overheid

Ambtelijke huisvesting draagt bij aan het vervullen van de gemeentelijke overheidsfunctie. Hieronder valt ambtelijke huisvesting en openbare orde.

Cultuur

Culturele huisvesting betreft het vastgoed wat vanuit cultureel oogpunt als waardevol wordt beschouwd. Hieronder vallen bijv.: de type gebouwcategorie bibliotheek, monumenten, museum.

Onderwijs

Midden-Drenthe heeft een wettelijke taak om te voorzien in huisvesting voor zowel primair als voortgezet onderwijs. Deze huisvesting behoort tot de gebouwcategorie 'onderwijs'. Onder de categorie vallen basisonderwijs, speciaal onderwijs en voortgezet onderwijs.

Sport

Midden-Drenthe ziet sport als een belangrijk middel om bij te dragen aan een gezonde leefstijl van de bewoners (Beleidsnota Bewegen en leefstijl, 2019). Het vastgoed wat bijdraagt aan sportieve activiteiten, valt onder deze gebouwcategorie. Dit heeft betrekking op sporthallen en -zalen, zwembaden en gymzalen. Overigens zijn voetbal, korfbal en tennis aangewezen als basissporten, en wordt op basis van NOC*NSF-normen de kwaliteitsnormen van deze sportvoorzieningen vastgelegd.

Welzijn

Onder de categorie 'welzijn' valt het vastgoed met een publieke functie, wat bijdraagt aan vereniging en ontmoeting binnen de gemeente, vaak in de vorm van buurt- of wijkcentra. Tevens vallen peuterspeelzalen, aula's, jeugdsozen, verenigingsgebouwen onder deze gebouwcategorie.

Multifunctioneel

Een multifunctionele accommodatie (MFA) is een samenwerkingsverband waarbij verschillende maatschappelijke organisaties vanuit één centrale locatie hun voorzieningen en activiteiten organiseren. Een MFA dient voor het dorp en de directe omgeving als centrum voor ontmoeting en voor huisvesting van maatschappelijke voorzieningen.

Geen/ander beleidsdoel

Onder geen/ander beleidsdoel vallen verscheidene subcategorieën: parkeerfuncties, kantoor, kinderopvang, woning, zorg, winkel, industrie, staat leeg en overig commercieel. Met leegstaand worden ook strategisch aangekochte panden en bijbehorende gronden bedoeld, die op tijdelijke basis worden beheerd.

Bijlage 3 Eisen duurzaamheid



Vanuit diverse bronnen komen nog aandachtspunten naar voren op het gebied van duurzaamheid¹:

- Optimaliseer het ruimtegebruik, over de hele portefeuille van maatschappelijk vastgoed. Hierbij kan gedacht worden aan het delen van ruimten en of gebouwen.
- Door het aanstellen van een Energiecoach/duurzaamheidscoach en/of het inrichten van Green Offices wordt een aanspreekpunt voor duurzaamheid gecreëerd voor zowel Midden-Drenthe als de omgeving. Vanuit deze functie kunnen andere organisaties ook geholpen worden met hun duurzaamheidsvraagstuk.
- Afspraken met huurders en gebruikers zijn nodig om hen goed te betrekken bij de verduurzamingsopgave. Het gebruik is een belangrijk gedeelte van verduurzaming. Leg deze afspraken en de gebruiksvoorwaarden om verduurzaming te realiseren ook vast in contracten of protocollen.
- Door samen op te trekken en krachten te bundelen kunnen grotere opgaven gerealiseerd worden. Betrek beleidsmakers, vastgoedeigenaren en budgethouders (rijk, provincies, gemeentelijke afdelingen, stichtingen, verenigingen, maatschappelijk vastgoed Bv's en NV's), ketenpartners (toeleveranciers, installateurs, financiers) en gebruikers.
- In de verduurzaming van panden is één van de eerste stappen het inrichten van goede vastgoedinformatie- en energiebeheersystemen. Naast het belang van deze systemen

¹ Route verduurzaming maatschappelijk vastgoed (DEF).pdf

professioneel vastgoedmanagement zijn ze benodigd voorgoed energiemanagement en dienen ze vaak gerealiseerd te worden vanuit de terugverdiëntijdregelgeving.

Het verduurzamen van vastgoed kan het beste gerealiseerd worden in samenhang met het algemeen geplande onderhoud volgens de MJOP's. Door duurzaamheid geheel in te plannen in deze plannen worden duurzame meerjaren onderhoudsplannen gecreëerd (DMJOP) en wordt de aandacht voor duurzaamheid langdurig geborgd in het vastgoedonderhoud

Terugverdiëntijd (wetgeving)

Iedere organisatie in Nederland zonder omgevingsvergunning milieu heeft de verplichting² om energiebesparende maatregelen te nemen met een terugverdiëntijd van vijf jaar of minder. Hierop dient een organisatie eens per 4 jaar te rapporteren aan het bevoegd gezag. Deze rapportage vervalt voor organisaties die toegetreden zijn tot de meerjarenafpraak energie-efficiëntie.

Energielabel C (wetgeving)

Alle **kantoorgebouwen** die vanaf 1 januari 2023 gebruikt worden vallen onder de wettelijke verplichting³ om te voorzien van een energielabel C of beter (energie-index van 1,3 of beter). Dit betreft alle gebouwen waar minimaal 100m² kantoor is en het kantooroppervlakte minimaal 50% van het totale gebruikersoppervlakte beslaat.

Een uitzondering kan gemaakt worden wanneer hiervoor maatregelen nodig zijn met een terugverdiëntijd die langer is dan 10 jaar. De belangrijkste andere uitzonderingen⁴ zijn:

- gebouwen waarvoor geen energie gebruikt wordt om het binnenklimaat te regelen;
- rijksmonumenten als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet krachtens een provinciale of gemeentelijke verordening aangewezen monumenten en monumenten waarop, voordat zij zijn aangewezen, een zodanige verordening van overeenkomstige toepassing is;
- gebouwen die worden gebruikt voor erediensten en religieuze activiteiten;
- gebouwen die ten hoogste twee jaar worden gebruikt;

Bij overheidspanden en panden die publiek toegankelijk zijn (vanaf 250 m²) geldt ook een verplichting om het energielabel duidelijk zichtbaar op te hangen⁵.

EED (wetgeving)

De Europese Energie-Efficiency Richtlijn (EED) is in 2012 ingesteld met de doelstelling om 20% minder energieverbruik te realiseren in 2020. Deze maatregelen hebben enkel invloed op een onderneming of instelling met economische activiteiten waar meer dan 250 fte bij betrokken zijn⁶. Uitgaande van beperkte economische activiteit bij Midden-Drenthe is de verwachting dat deze regelgeving niet van toepassing is.

² Activiteitenbesluit milieubeheer, artikel 2.15. <https://wetten.overheid.nl/BWBR0022762/2020-07-01>

³ Bouwbesluit 2012 artikel 5.11, <https://rijksoverheid.bouwbesluit.com/inhoud/docs/wet/bb2012/hfd5>

⁴ Vanuit Besluit energieprestatie gebouwen, artikel 2.2. <https://wetten.overheid.nl/BWBR0023734/2016-07-01>

⁵ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/bestaande-bouw/energielabel-utiliteitsgebouwen>

⁶ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/energie-besparen/europese-energie-efficiency-richtlijn-eed>

EPBD (wetgeving)

De derde Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) is in 2018 vastgesteld en in maart 2020 geëffectueerd in de Nederlandse wetgeving. De maatregelen zijn opgedeeld in drie onderwerpen⁷.

Systeemeisen technische installaties

In de EPBD zijn systeemeisen opgenomen die zich richten op de energieprestatie van zowel bestaande als nieuwe gebouwen. Bij installatie, (deel)vervanging of verbetering dienen de bouwtechnische systemen aan de eisen te voldoen die gericht zijn op het adequaat dimensioneren, installeren en inregelen, en de instelbaarheid van technische bouwsystemen. Dit betreft de installaties voor:

- Ruimteverwarming
- Ruimtekoeling
- Ventilatie
- Warm tapwater
- Ingebouwde verlichting
- Gebouwautomatiserings- en controlesystemen

De installateur dient voor deze systemen een documentatie over de energieprestatie op te stellen en aan te leveren. Daarnaast dienen aparte verblijfruimtes voorzien te worden met zelfregulerende apparatuur voor de temperatuur die aan de hand van parameters de verwarmings- en koelingsoutput aanpassen.

Voor utiliteitsgebouwen waar de klimaatinstallatie een vermogen heeft van meer dan 290 kW geldt vanaf 2026 de eis dat ze voorzien zijn van een gebouwautomatiserings- en controlesysteem (GACS). Dit systeem regelt het energieverbruik, toets de energie-efficiëntie, informeert de beheerder en communiceert met de verbonden technische systemen.

Technische keuringen verwarmings- en aircosystemen

Het tweede deel van de EPBD heeft betrekking op keuringen van verwarmings- en airconditioningssystemen. Dit heeft betrekking op onderhoud en is niet van belang voor het accommodatiebeleid.

Laadinfrastructuur voor elektrisch vervoer

Voor elektrisch vervoer moeten utiliteitsgebouwen met meer dan 20 parkeerplaatsen vanaf 2025 voorzien zijn van minimaal één oplaadpunt. Bij nieuwbouw of ingrijpende renovatie komt daar de verplichting bij om voor één op de vijf parkeerplaatsen een loze leiding aan te leggen⁸.

⁷ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/epbd-iii>

⁸ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/epbd-iii/laadinfrastructuur-elektrisch-vervoer>

Energielabel A (verwachte wetgeving)

Voor de invoering van het de verplichting voor energielabel C is onderzoek uitgevoerd naar de effecten. Bij dit onderzoek is al gesproken om naar een verplichting voor label A te gaan in 2030⁹. Deze verplichting is nog niet vanuit de wetgeving opgelegd, maar veel organisaties in Nederland houden al rekening met deze verplichting.

Paris Proof (marktontwikkeling)

Om naar een Paris Proof gebouwde omgeving te gaan wordt op een andere manier naar het energiegebruik gekeken. Om binnen de beschikbare hernieuwbare energie in 2050 te blijven is berekend wat het energieverbruik voor verschillende gebruiksfuncties mag zijn. Voor kantoren komt dit neer op 50 kWh/m².y, voor primaire en voortgezet onderwijs is dat 60 kWh/m².¹⁰

CO₂-reductie van 49% in 2030 (wetgeving)

Eén van de wetten in Nederland die de verduurzaming regelt is de zogenoemde Klimaatwet. Deze wet bepaalt dat we, om de wereldwijde opwarming van de aarde tegen willen gaan, de emissies van broeikasgassen willen terugdringen. Waar het einddoel op 2050 is gesteld is er voor 2030 een tussendoelstelling, namelijk een reductie van broeikasgassen met 49% in 2030¹¹. Gemeente Midden-Drenthe heeft deze doelstelling vertaald als 'het verminderen van de CO₂ uitstoot met 49% in 2030'¹². In alle gevallen betreft dit een reductie ten opzichte van het jaar 1990.

Een stap naar deze CO₂ reductie is de visie van Midden-Drenthe om in 2030 een kwart van de gebouwen te verwarmen met hernieuwbare bronnen en van het aardgas afgesloten te hebben¹³.

Energieneutraal 2040 (gemeentelijke ambitie)

Midden-Drenthe neemt in de verschillende beleidsstukken op om het gemeentelijke vastgoed energieneutraal te maken. De wijze waarop dit tot stand komt wordt opgenomen in het accommodatiebeleid¹⁴.

In het rapport dat door bbn adviseurs is opgesteld komt naast energieneutraal de ambitie voor circulaire panden in 2040 naar voren¹⁵. Deze ambitie is verder nog nergens verankerd.

2050; Energieneutraal, aardgasvrij en CO₂-neutrale energievoorziening

De hiervoor genoemde Klimaatwet schrijft toe naar het jaar 2050. Dit jaar komt om meerdere plaatsen terug voor de ultieme doelen. Ook de gemeentelijke doelstellingen vermelden dit jaar om de CO₂ uitstoot met 95% tot 100% te reduceren ten opzichte van 1990¹⁶.

De Klimaatwet voegt hier de doelstelling aan toe om in 2050 een volledige CO₂-neutrale elektriciteitsproductie te realiseren¹⁷. In lijn hiermee is de doelstelling van Midden-Drenthe om

⁹ https://www.eib.nl/pdf/verplicht_energielabel_voor_%20kantoren.pdf

¹⁰ <https://www.dgbc.nl/publicaties/de-berekening-achter-paris-proof-9>

¹¹ Klimaatwet, <https://wetten.overheid.nl/BWBR0042394/2020-01-01>

¹² Concept Regionale Energie Strategie RES-regio Drenthe, definitief, september 2020

¹³ Duurzaamheidsvisie Midden-Drenthe 1.0, oktober 2019

¹⁴ Uitvoeringsprogramma Duurzaamheidsvisie Midden-Drenthe 1.0, juni 2020

¹⁵ Routeboek verduurzaming; Prioritering portefeuille. bbn adviseurs, 25 september 2020

¹⁶ Uitvoeringsprogramma Duurzaamheidsvisie Midden-Drenthe 1.0, juni 2020

¹⁷ Klimaatwet, <https://wetten.overheid.nl/BWBR0042394/2020-01-01>

in 2050 alle woningen en gebouwen van het aardgas af te hebben en te verwarmen met een hernieuwbare bron¹⁸.

Hiervoor is het van belang om voor de panden aan te sluiten op het gemeentelijke beleid voor het verwarmen van de gebouwde omgeving (Transitievisie Warmte)¹⁹. Voor panden in een omgeving waar een duurzame warmtenet of groen gas wordt voorzien biedt dit een mogelijkheid om daar op aan te sluiten.

RES

Gemeente Midden-Drenthe neemt ook deel aan RES Drenthe, waarbij is samenspraak met diverse partijen uit de regio een Regionale Energie Strategie wordt vastgelegd. Deze strategie is momenteel in concept gereed, in maart 2021 zal de definitieve versie vastgesteld moeten worden. In het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheidsvisie²⁰ geeft Midden-Drenthe aan dat zij haar ambities en doelen op het gebied van duurzame energie hierin meegenomen worden.

De RES-regio Drenthe heeft de opgave om, in 2030, een jaarlijkse energieproductie uit duurzame energie te realiseren van ten minste 3,45 TWh. Dit is bijna een kwart van het huidige energiegebruik (verwarming met aardgas, energieverbruik en mobiliteit). De totale ambitie voor Midden-Drenthe in deze periode is 0,221 TWh, zoals in de onderstaande tabel naar voren komt²¹.

Dit heeft geen directe verbinding met het integrale accommodatiebeleid. Gezien de voorbeeldfunctie die Midden-Drenthe wil vervullen is het van belang om bij gemeentelijk vastgoed en maatschappelijk vastgoed de mogelijkheden van 'zon op dak' te onderzoeken en zo mogelijk toe te passen.

Gemeenten	Pijplijn TWh			Aanvullende ambitie (TWh)				Totaal
	Wind op land	Zon op land	Zon op dak	Wind op land	Zon op land	Zon op dak	Techniekneutraal	
Aa en Hunze	0,212	0,004	0,011	0,001	0,020	0,051		0,299
Assen		0,050	0,011		0,049	0,080		0,190
Borger-Odoorn	0,385	0,242	0,014			0,040		0,681
Coevorden	0,124	0,086	0,035		0,090	0,130		0,465
De Wolden			0,009			0,040	0,060	0,109
Emmen	0,286	0,106	0,067		0,057	0,100		0,616
Hoogeveen		0,202	0,018		0,040	0,072	0,018	0,350
Meppel	0,002	0,005	0,013	0,100		0,050		0,170
Midden-Drenthe		0,017	0,016		0,100	0,060	0,028	0,221
Noordenveld		0,004	0,010				0,070	0,084
Tynaarlo		0,049	0,008			0,061	0,049	0,167
Westerveld			0,027			0,032	0,043	0,102
Totaal	1,009	0,765	0,239	0,101	0,356	0,716	0,268	3,454

Kosten verduurzamen

De sectorale routekaart maatschappelijk vastgoed rekent voor dat veel van de benodigde investeringen vanuit een normale vervanging al genomen worden. Gezien maatschappelijk vastgoed gemiddeld een levensduur van 75 jaar heeft wordt er in de periode 2020 tot 2050 ongeveer 40% van het huidige vastgoed vervangen voor nieuwbouw. Landelijk vraagt dit een

¹⁸ Duurzaamheidsvisie Midden-Drenthe 1.0, oktober 2019

¹⁹ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/duurzame-energie-opwekken/aardgasvrij/aan-de-slag-met-aardgasvrij/>

²⁰ Uitvoeringsprogramma Duurzaamheidsvisie Midden-Drenthe 1.0, juni 2020

²¹ Concept Regionale Energie Strategie RES-regio Drenthe, definitief, september 2020

investering van 44 miljard en is er voor de overige 60% van de panden 'slechts' 9,12 miljard nodig om aan de doelstellingen van 2050 te voldoen. In 30% van deze gevallen kunnen de kosten gedragen worden vanuit het MJOP of binnen 15 jaar terugverdiend worden²².

Landelijk is dus een meer-investering nodig van 15% van de kosten die gemaakt worden voor nieuwbouw van gemeentelijk vastgoed. Een gedeelte van de kosten is de activeren om vervolgens over meerdere jaren af te schrijven. Dit is het geval als de investeringen leiden tot een significante kwaliteitsverbetering, bijdragen aan levensduurverlenging en/of betrekking hebben op het voldoen aan wet- en regelgeving. Een ander deel van de kosten dat niet rendabel is zal als eenmalige lasten op een gunstig moment genomen moeten worden²³.

Van belang is een bewuste afweging nodig hoe er omgegaan wordt met het belang van de gebruiker en het belang van de gemeente. In haar coalitieplan heeft Midden-Drenthe de ambitie uitgesproken om de opbrengsten van energiebesparing te delen, waarbij Midden-Drenthe haar investering wil terugverdienen en de gebruiker minder gaat betalen voor haar energie²⁴.

²² Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed, Routekaart gemeenten (2020)

²³ Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed, Routekaart gemeenten (2020)

²⁴ Coalitieakkoord Midden-Drenthe 2018 – 2022

Bijlage 4 Leefbarometer

Deze Leefbarometer gemeente Midden-Drenthe is gedateerd uit 2018 en geeft informatie over de leefbaarheid in alle buurten en wijken van Nederland. De onderliggende vijf dimensies waarmee de leefbaarheidssituatie wordt gemeten, zijn 'woningen, bewoners, voorzieningen, veiligheid en fysieke omgeving'. Let wel, niet elke dimensie telt even zwaar mee in de totaalscore van leefbaarheid.

De tool geeft een modelmatige inschatting van de leefbaarheid, gekeken naar verschillende omgevingscondities met betrekking tot het oordeel over/waardering voor de directe woonomgeving. De leefbaarheid wordt uitgedrukt in een classificering van negen stappen, variërend tussen 'zeer onvoldoende' en 'uitstekend'²⁵.

Gemeente Midden-Drenthe heeft een leefbaarheid met classificering 'zeer goed'. Onderstaande tabel geeft een specificering specifiek per plaats. De leefbaarheid wordt in alle plaatsen binnen Gemeente Midden-Drenthe (waarvan een totaalscore bekend is), negatief beïnvloed door het gebrek aan voorzieningen. De indicatoren waarmee deze dimensie is gemeten, zijn onder andere: het aantal basisscholen binnen één km, een bibliotheek binnen twee km, beschikbaarheid tot terrein voor dagrecreatie voorzieningen en de afstand tot dichtstbijzijnde zwembad²⁶.

Kernen:	Score Leefbaarometer: ¹¹	Score negatief beïnvloed door: ¹¹
Balinge	<i>Onbekend</i>	<i>Onbekend</i>
Beilen	Zeer goed	Woningen (-0,008) en voorzieningen (-0,090)
Bovensmilde	Zeer goed	Woningen (-0,008) en voorzieningen (-0,066)
Drijber	Goed	Voorzieningen (-0,254)
Elp	Zeer goed	Voorzieningen (-0,182)
Hijken	Zeer goed	Voorzieningen (-0,169)
Hoogersmilde	Zeer goed	Voorzieningen (-0,144)
Hooghalen	Zeer goed	Woningen (-0,021) en voorzieningen (-0,098)
Nieuw-Balinge	Goed	Woningen (-0,042) en voorzieningen (-0,243)
Oranje	Zeer goed	Voorzieningen (-0,176)
Orvelte	<i>Onbekend</i>	<i>Onbekend</i>
Smilde	Goed	Woningen (-0,034) en voorzieningen (-0,103)
Spier	Zeer goed	Voorzieningen (-0,201)
Westerbork	Zeer goed	Woningen (-0,016) en voorzieningen (-0,148)
Wijster	Goed	Voorzieningen (-0,210)
Witteveen	Zeer goed	Voorzieningen (-0,236)
Zwiggelte	Uitstekend	Voorzieningen (-0,173)

²⁵ <https://www.leefbaarometer.nl/page/help#intro>.

²⁶ <https://www.leefbaarometer.nl/page/help#intro>.

Bijlage 5 Stroomschema verduurzaming

