

Routeboek verduurzaming

Prioritering portefeuille



bbn

geef je
plannen
de ruimte

Routeboek verduurzaming

Prioritering portefeuille

Projectnummer: 11151 – Verduurzaming maatschappelijk vastgoed Midden-Drenthe

Houten, 25 september 2020

drs. **Maarten Pullen**
mw.pullen@bbn.nl
06 20 818 653

drs. **Roy van de Velden**
r.van.de.velden@bbn.nl
06 51 243 593

Inhoudsopgave

1.	Samenvatting	4
2.	Inleiding	5
2.1.1.	Aanleiding	5
2.1.2.	Kernvragen	5
2.1.3.	Positie van het document binnen de verduurzamingscyclus	6
2.1.4.	Impact coronacrisis	6
2.1.5.	Gebruikte beleidsdocumenten	6
3.	Ontwikkeling samenleving	8
3.1.	Inleiding	8
3.2.	Soorten vastgoed	8
3.3.	Demografie	9
3.4.	Onderwijs	9
3.5.	Sport	9
3.6.	Eigen huisvesting	10
3.6.1.	Gemeentehuis	10
3.6.2.	Werkplaatsen	10
3.7.	Welzijn en cultuur	11
3.7.1.	Dorpshuizen en jongerencentra	11
3.7.2.	Bibliotheken	11
3.7.3.	Cultuurbeleid	11
3.8.	Overige functies	11
3.8.1.	Brandweerkazernes	11
3.8.2.	Aula's	11
3.8.3.	Ontwikkelvastgoed	12
3.9.	Toekomstbeeld portefeuille	12
4.	Analyse huidige portefeuille	13
4.1.	Proces	13
4.2.	Omvang van de portefeuille	13
4.3.	Objecten in Beilen, Westerbork en Smilde	15
4.3.1.	Beilen	15
4.3.2.	Westerbork	16
4.3.3.	Smilde	17
4.4.	Doelen	18
4.5.	Financiën	18
4.6.	Kosten verduurzaming	20
4.7.	Technische staat	22
4.8.	Ontwikkelkansen	22
4.9.	Gebruikerstevredenheid	23
4.10.	Maatschappelijk resultaten	23
4.11.	Analyse zwembaden	25
4.12.	Analyse gymzalen	26
4.12.1.	Beilen	26

4.12.2.	Smilde	27
4.12.3.	Westerbork	27
5.	Stappenplan portefeuille	28
5.1.	Voorstel prioriteitenlijst objecten	28
5.2.	Toelichting prioriteiten	28
5.3.	Ontwikkeling op lange termijn	29
5.4.	Financiële vertaling	29
5.5.	Kansen en risico's	30
5.6.	Uitvoeringsprojecten	31
Bijlage 1 Samenvatting analyse per object		

1. Samenvatting

De gemeente Midden-Drenthe heeft maatschappelijke doelen die ze wil bereiken. Daarom is er een portefeuille maatschappelijk vastgoed. Deels is deze portefeuille in eigendom. Voor een ander deel heeft de gemeente een financiële relatie in de vorm van subsidie en uitvoeren van groot onderhoud of kadastrale relatie in de vorm van grondeigendom met recht van opstal.

Midden-Drenthe wil deze portefeuille verduurzamen, maar vraagt zich daarbij af welke objecten prioriteit krijgen. Het ligt immers voor de hand vooral te investeren in objecten die nog langdurig gebruikt worden.

Vanuit verschillende invalshoeken zijn gebruik, vraag en aanbod van maatschappelijk vastgoed geïnterviewd. Daarbij is gebruik gemaakt van inzichten van zoveel mogelijk verschillende stakeholders binnen de gemeente.

De analyses zorgen voor het volgende toekomstperspectief:

- 28 objecten die de gemeente langdurig in bezit houdt (en dus verduurzaamd);
- 9 objecten die de gemeente niet langdurig in bezit houdt. De activiteiten worden op termijn elders ondergebracht en het object wordt niet verduurzaamd;
- 33 objecten waar nu geen beslissing over wordt genomen. Voorlopig worden deze niet verduurzaamd.

Voor deze 33 objecten worden een aantal principebesluiten gevraagd:

- Wil de gemeente ook investeren in objecten waar ze geen eigenaar is? Veel objecten zijn van stichtingen of verenigingen en deze zijn niet in staat zelfstandig de verduurzaming te betalen.
- Wil de gemeente aula's voor uitvaarten bekostigen?
- Wil de gemeente het huidige aantal zwembaden in de gemeente handhaven?

Door principebesluiten te nemen kan het aantal objecten waar nu geen beslissing over wordt genomen omlaag.

In Smilde bestaat een kans om de scholen en enkele verouderde voorzieningen op te nemen in een voorzieningencluster. De verduurzaming van de onderwijsgebouwen moet onderwerp zijn bij het opstellen van het Integraal Huisvestingsplan (IHP). In dit rapport doen we een aantal analyses en aanbevelingen die daarbij ondersteunen.

2. Inleiding

2.1.1. Aanleiding

De gemeente Midden-Drenthe heeft circa 70 gebouwen die horen bij het maatschappelijk vastgoed. Voor een belangrijk deel zijn deze gebouwen in eigendom. Voor een ander deel is de gemeente geen eigenaar, maar wel financieel betrokken via subsidies of het uitvoeren van groot onderhoud of is er een kadastrale relatie (grond in eigendom, recht van opstal).

De gemeente Midden-Drenthe wil dit maatschappelijk vastgoed verduurzamen. In 2019 is onderzocht welke maatregelen hiervoor nodig zijn en wat de financiële consequenties hiervan zijn. Het volledig verduurzamen van alle onderzochte gebouwen vraagt een substantiële investering, verspreid over verschillende jaren.

De gemeente wil de beschikbare financiële middelen op een verstandige manier gebruiken. Bij een dergelijke investering stelt de gemeente de volgende vragen: de samenleving verandert en passen de gebouwen op langere termijn wel bij de behoefte? Hoe besteden we de beperkte financiële middelen zo goed mogelijk? Welke gebouwen moeten als eerste worden verduurzaamd? Hoe wordt zo slim mogelijk verduurzaamd? Hoe kan de gemeente functies (en niet per se alle gebouwen) verduurzamen? Welke synergie is er te vinden? Om dergelijke vragen te beantwoorden, is er behoefte aan prioritering in de portefeuille met dit Routeboek Verduurzaming.

De gemeente is eigenaar van een deel van de gebouwen die onderzocht zijn. Voor een ander deel is de gemeente het aanspreekpunt voor groot onderhoud of renovaties, maar geen eigenaar van de gebouwen. Tot slot zijn er gebouwen die vanwege de activiteiten belangrijk zijn voor de voorzieningenstructuur in de gemeente, maar waar de gemeente geen eigenaar van is en ook geen onderhoudsverplichtingen heeft.

2.1.2. Kernvragen

Dit rapport gaat in de op de volgende kernvragen:

- Welke trends in de samenleving beïnvloeden de vraag naar maatschappelijk vastgoed?
 - Hoe valt de huidige portefeuille te typeren.
- Doel is om de gebouwen te kunnen op delen in drie categorieën:
 1. nog lange tijd te gebruiken (en dus zeker verduurzamen);
 2. nog beperkte tijd te gebruiken (en dus niet verduurzamen);
 3. toekomstbeeld niet geheel duidelijk (en dus voorlopig niet verduurzamen).
- Welke kansen & risico's zien we?

2.1.3. Positie van het document binnen de verduurzamingscyclus

Iedereen die daadwerkelijk aan de gang gaat met verduurzaming komt al snel tot de conclusie dat het een grote en complexe opgave is, die veel geld en tijd kost. Daarom zien we verduurzaming als een cyclisch proces, waarbij stapsgewijs de portefeuille wordt verduurzaamd. Iedere paar jaar worden de prioriteiten gesteld: welk deel van de portefeuille wordt nu aangepakt? Na het realiseren van een deel van de verduurzaming kan opnieuw worden geprioriteerd.

De ambitie van de gemeente Midden Drenthe is energieneutraal en circulair gemeentelijk maatschappelijk vastgoed in 2040. In grote lijnen is in een stappenplan vastgelegd hoe dit bereikt kan worden (Bestuursopdracht Integraal Accommodatiebeleid 2019-2022). Dit rapport bevat stap 2 van de cyclus: een prioritering van de verduurzaming in de komende jaren. Voorbereidend onderzoek per object (stap 3 en 4 van de cyclus) is ook grotendeels gedaan (2019).



2.1.4. Impact coronacrisis

Tijdens van het opstellen van dit rapport (zomer 2020) is de maatschappelijke impact van het coronavirus op lange termijn nog lastig te overzien. Veronderstelling is dat, na verloop van tijd, de maatschappij terugkeert naar normaal gebruik van maatschappelijk vastgoed en dat de beperkingen (afstand houden, beperkt samenkomen) langzamerhand vervallen. De structurele impact van het coronavirus is niet onderzocht.

2.1.5. Gebruikte beleidsdocumenten

Dit rapport hangt samen met een aantal andere documenten.

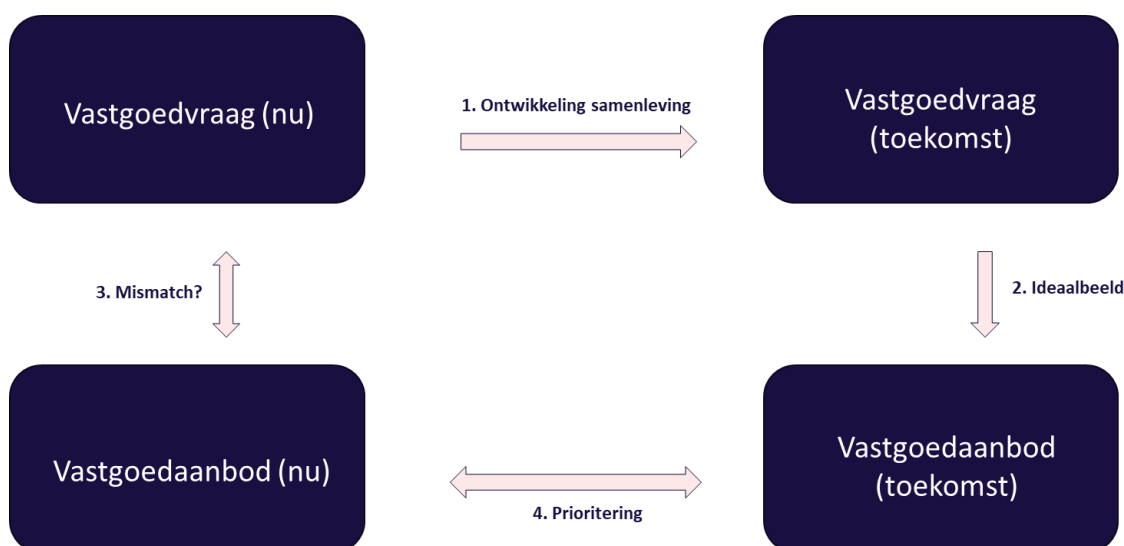
Document	Datum
IHP	nog vast te stellen
Duurzaamheidsvisie Midden-Drenthe	2020
Koersnotitie Dorpshuizen Midden-Drenthe	2004
Nota beleidsuitgangspunten buitensportaccomodaties	2013
(concept) Beleidsnota bewegen en leefstijl 2019-2023	2019
Woonplan 2017-2021	2017
Notitie Gebouwenbeleid	2015
Kaders vernieuwing cultuurbeleid Midden-Drenthe	2020
Financiële verordening gemeente Midden-Drenthe	2016

3. Ontwikkeling samenleving

3.1. Inleiding

Maatschappelijk vastgoed is voor gemeenten geen doel op zichzelf, maar een middel om maatschappelijk relevante activiteiten uit te voeren. Daarom bekijken we de toekomst van het maatschappelijk vastgoed vanuit een beeld van de ontwikkeling van de samenleving. In de volgende hoofdstukken volgt een confrontatie van de ontwikkeling van de samenleving met het maatschappelijk vastgoed.

Daarvoor gebruiken we het volgende denkmodel.



3.2. Soorten vastgoed

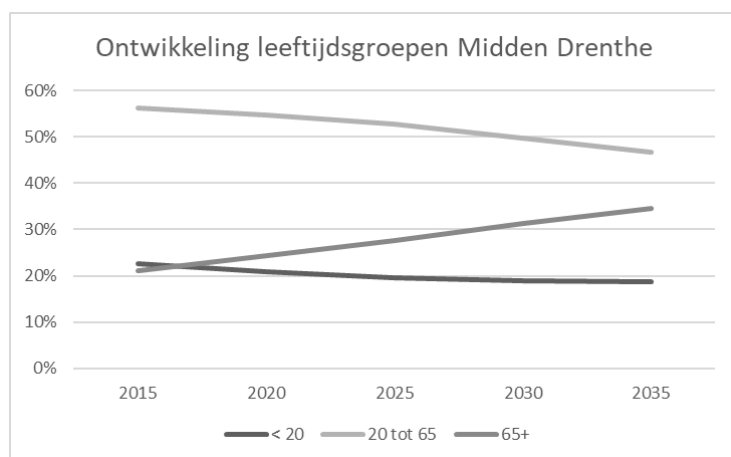
Gemeenten hebben verschillende redenen om vastgoed in bezit te hebben. Grofweg zijn er 5 belangrijkste redenen hiervoor:

- **wettelijke taak:** gemeenten hebben een wettelijke taak om te voorzien in onderwijshuisvesting;
- **eigen huisvesting:** gemeenten hebben vastgoed voor eigen huisvesting, vaak verdeeld in een gemeentehuis en gemeentewerf (buitendienst);
- **beleidsmatige keuze:** bijna alle gemeenten hebben beleid op het gebied van sport, welzijn en cultuur, om zo goede voorzieningen voor de inwoners te kunnen bieden. De mate waarin de gemeente dit organiseert of overlaat aan de samenleving is een beleidskeuze;
- **ontwikkelingsvastgoed:** gemeenten hebben vastgoed (tijdelijk) in bezit om gebiedsontwikkeling of infrastructuur te kunnen realiseren;
- **identiteitsbepalend vastgoed:** gemeenten hebben vastgoed in bezit die de identiteit van de plaats mede bepaald, zoals een stadsmuur, kerktoren of molen.

In de gemeente Midden-Drenthe is veel kennis aanwezig over het maatschappelijk vastgoed. Delen daarvan zijn vastgelegd in beleidsdocumenten. Andere delen zijn vooral aanwezig als ervaringskennis bij beleidsmedewerkers. Door interviews en analyses is deze kennis verzameld.

3.3. Demografie

Op basis van de Provinciale bevolkingsprognose 2015-2040 (Provincie Drenthe, 2015) zien we dat de bevolking van Midden-Drenthe gestaag ouder wordt. Het aandeel 65+ in de gemeente stijgt. Per saldo daalt de bevolkingsomvang licht van circa 33.000 in 2015 naar circa 31.000 in 2035 (effect van -7%).



Bevolkingsprognoses moeten wel gerelativeerd worden: ze geven een algemene richting aan. De grote trends zoals vergrijzing worden niet omgedraaid, maar de ontwikkeling van het aantal inwoners kan wel afwijken.

3.4. Onderwijs

De gemeente heeft een wettelijke taak te voorzien in huisvesting voor het primair en voortgezet onderwijs. In 2020 wordt voor het onderwijs een nieuw IHP opgesteld. Dit rapport biedt met analyses en aanbevelingen aanknopingspunten die kunnen ondersteunen bij het verduurzamen van de onderwijsgebouwen. In het IHP worden nieuwe keuzes gemaakt voor investeringen in onderwijshuisvesting.

Op dit moment zijn al wel de leerlingenprognoses per school beschikbaar voor de komende jaren. Hieruit blijkt dat er beperkte krimp wordt voorzien (enkele procenten op totaalniveau). Per school zijn de verschillen groter: soms groei (tot 10%), soms krimp (tot 20%).

3.5. Sport

De gemeente ziet sport als een belangrijk middel om bij te dragen aan een gezonde leefstijl. Dit is ook verwoord in de Beleidsnota Bewegen en leefstijl (2019). Deze kijkt in de breedte naar de plek van beweging binnen een gezonde leefstijl. De nota gaat met name in op de activiteiten om beweging te stimuleren, bijvoorbeeld met leefstijlcoaches, buurtsportcoaches en de inzet van vakleerkrachten voor het bewegingsonderwijs. Er wordt geen vertaling gemaakt naar extra huisvesting, omdat dit een kostbare ingreep is.

De Nota Beleidsuitgangspunten Sportaccommodaties (2013) gaat met name in op de relatie tussen bestuur, vastgoedeigenaar (gemeente) en gebruiker (verenigingen). Thema's zijn beheer en onderhoud van

accommodaties. Voetbal, korfbal en tennis zijn aangewezen als basissporten. Ook wordt – gekoppeld aan NOC*NSF-normen – vastgelegd welke kwaliteiten een sportvoorziening moet hebben.

Bij de zwembaden is het aantal bezoekers de laatste jaren stabiel stijgende. De baden zijn vooral geschikt voor badenzwemmers, iets dat met name bij ouderen populair is. De baden zijn minder geschikt als recreatiebaden.

De sportvoorzieningen vallen uiteen in 4 delen:

- zwembaden;
- sporthallen (vooral voor verenigingen);
- gymzalen (vooral voor primair onderwijs);
- buitensportcomplexen.

3.6. Eigen huisvesting

De eigen huisvesting valt uiteen in het gemeentehuis, de werkplaatsen en het Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG). Het CJG is gehuisvest in een huurpand aan de Nassaukade. Naar verwachting blijft de behoefte aan eigen huisvesting bestaan. Wel is er een beweging naar efficiënter gebruik van ruimte. Zo wordt onderzocht of het CJG ondergebracht kan worden in het gemeentehuis.

3.6.1. Gemeentehuis

Bureau HEYDAY heeft voor het gemeentehuis een huisvestingsonderzoek uitgevoerd. Hieruit kwam naar voren dat de bezetting van werkplekken zeer wisselend is. Het ruimtegebruik is over het algemeen matig. Daarnaast toont het object de eerste sporen van veroudering. Op dit moment wordt er een plan gemaakt, zodat het object efficiënter gebruikt kan worden. Ook wordt in dit plan ingegaan op de verduurzaming van het gebouw. Er wordt gedacht om ook andere functies te huisvesten in het gemeentehuis, zoals politie of welzijnswerk.

3.6.2. Werkplaatsen

De gemeente wil graag de buitendiensten van Westerbork, Smilde en Beilen centraliseren. Onderzoek van Sweco heeft aangetoond dat hier ruimte voor is ter plaatse van de werkplaats/milieustraat in Beilen. In het onderzoek is rekening gehouden met uitbreiding van de milieustraat, maar het is niet bekend of dit genoeg toekomstbestendigheid biedt. In het kader van circulariteit dient de milieustraat in de toekomst wellicht te worden uitgebouwd naar een grondstoffenhub. IPR Normag verkent de mogelijkheden en kansen van een grondstoffenhub in Midden-Drenthe. Tot die tijd wordt er geen besluit genomen over centralisatie van de buitendiensten op de gemeentewerf in Beilen.

Vooruitlopend op de centralisatie en gezien het achterstallig onderhoud van de gemeentewerf in Westerbork, is besloten deze te sluiten. Vanaf 1 augustus 2020 wordt deze ondergebracht op de gemeentewerf in Beilen. De werkplaats in Smilde blijft (voorlopig) gebruikt worden tot er een besluit wordt genomen over de centralisatie van de buitendiensten.

3.7. Welzijn en cultuur

3.7.1. Dorpshuizen en jongerencentra

De gemeente streeft ernaar dat in iedere kern een of meer dorps- of buurthuizen is als plek voor verenigingen en ontmoeting (noaberschap). Jongerencentra hebben een vergelijkbare rol, maar richten zich op een specifiekere doelgroep. In de meeste gevallen zijn de jongerencentra in hetzelfde gebouw ondergebracht als het dorps-/buurthuis, in enkele gevallen is het een eigen gebouw.

De dorpshuizen zijn veelal niet in eigendom bij de gemeente. Het dagelijks beheer wordt gedaan door plaatselijke stichtingen en verenigingen. Voor het groot onderhoud (en dus ook verduurzaming) heeft de gemeente wel een rol (Beleid Dorpshuizen 2004). Verenigingen en stichtingen hebben zelf meestal onvoldoende budgetten voor groot onderhoud.

3.7.2. Bibliotheken

Bibliotheken hebben hun doelen het laatste decennium flink verbreed. Naast het klassieke 'uitlenen van boeken' staat educatie en welzijn nadrukkelijker op de agenda. De gemeente ondersteunt deze doelen en ziet de bibliotheken als belangrijke partner in de aanpak van laaggeletterdheid. Er wordt continue gezocht met synergie met de reguliere welzijnsfuncties. Het eigendom van de bibliotheken in Beilen en Smilde wordt dit jaar nog overgedragen naar de gemeente Midden-Drenthe.

3.7.3. Cultuurbeleid

Er wordt momenteel (2020) geschreven aan nieuw cultuurbeleid. Het cultuurbeleid gaat met name in op activiteiten en subsidies, maar zorgt niet voor een veranderde behoefte aan accommodaties.

3.8. Overige functies

3.8.1. Brandweerkazernes

De gemeente is eigenaar van 3 brandweerkazernes, die in gebruik zijn gegeven aan de Veiligheidsregio Drenthe. De kerntaak die de brandweer vervult in de openbare veiligheid blijft ook op lange termijn bestaan. De gebouwen moeten aan hun functionele eisen voldoen. Om deze reden heeft de gemeente Midden-Drenthe een plan om de brandweerkazerne in Smilde uit te breiden. Het object is te klein, waardoor het niet goed genoeg dienstdoet aan de brandweer. Over de uitvoering is nog geen besluit genomen. De kazernes in Westerbork en Beilen voldoen wel aan de functionele eisen (maar de kazerne in Westerbork is te ruim).

3.8.2. Aula's

De gemeente is geen eigenaar van de aula's bij de begraafplaatsen, maar doet wel het groot onderhoud. De basisbehoefte van uitvaarten blijft bestaan, maar er is wel een trend zichtbaar van 'marktwerking'. De locatie in Smilde wordt als kil en weinig prettig ervaren. Daarom is het minder aantrekkelijk ten opzichte van Westerbork en Beilen. Om de aula's aantrekkelijk te houden, moet blijvend geïnvesteerd worden in bijvoorbeeld moderne ruimtes en multimediaciliteiten.

3.8.3. Ontwikkelvastgoed

De gemeente heeft een aantal objecten in bezit met als doel ruimtelijke ontwikkelingen in de dorpen mogelijk te maken. Deze objecten kunnen worden ingezet als 'schuifmiddelen' bij centrumontwikkelingen in de dorpen. De activiteiten in de objecten zijn geen doel op zichzelf. Wel wordt gestreefd naar een praktische en voor de maatschappij relevante invulling zolang de dorpsontwikkeling niet is afgerond.

3.9. Toekomstbeeld portefeuille

Het toekomstbeeld in de portefeuille bestaat uit een aantal conclusies:

- er wordt lichte bevolkingskrimp voorzien. Daarnaast is er vooral vergrijzing;
- er is geen onderliggend accommodatiebeleid dat de behoefte aan accommodaties voor de komende 20 jaar beschrijft. .
- het voorzieningenaanbod concentreert zich in de 3 kernen Smilde, Westerbork en Beilen;
- de gemeente wil het liefst in alle kleinere kernen een dorpshuisfunctie hebben voor de leefbaarheid. Dit hoeft niet per se vertaald te worden in eigen vastgoedbezit.;
- uitbreiding van voorzieningen is er nauwelijks omdat er geen bevolkingsgroei is. Daardoor komt nieuwbouw altijd in de plaats van bestaande gebouwen.

4. Analyse huidige portefeuille

4.1. Proces

Bij het bepalen van een dergelijk langetermijnperspectief is het verstandig om vanuit verschillende invalshoeken naar een gebouw te kijken. Daarom is met een brede groep gemeentelijke medewerkers van uit verschillende invalshoeken de portefeuille beoordeeld. De informatie is verzameld en verwerkt met behulp van het dashboard VastgoedMaps.

Invalshoek	Toelichting
Doelen	Is het een kerntaak van de gemeente om dit soort gebouwen te hebben? Voor sommige soorten gebouwen is dit wettelijk vastgelegd, voor andere typen ook een keuze.
Maatschappelijk resultaat	Is de gemeente tevreden over het maatschappelijk resultaat dat wordt behaald met de activiteit in een gebouw?
Gebruikstevredenheid	Is de gebruiker of exploitant tevreden met het gebouw?
Ontwikkelkans	Is het gebouw (of de locatie) op een goede manier alternatieve aanwendbaar als de huidige activiteit komt te vervallen?
Financieel resultaat	Is het jaarlijks financieel resultaat van de vastgoedexploitatie van het gebouw acceptabel?
Technische staat	Is de technische conditie van het gebouw conform de ambitie van de gemeente?
Duurzaamheid	Hoe groot is de investering die gedaan moet worden om een energieneutraal gebouw te bereiken ten opzichte van de kosten van nieuwbouw.

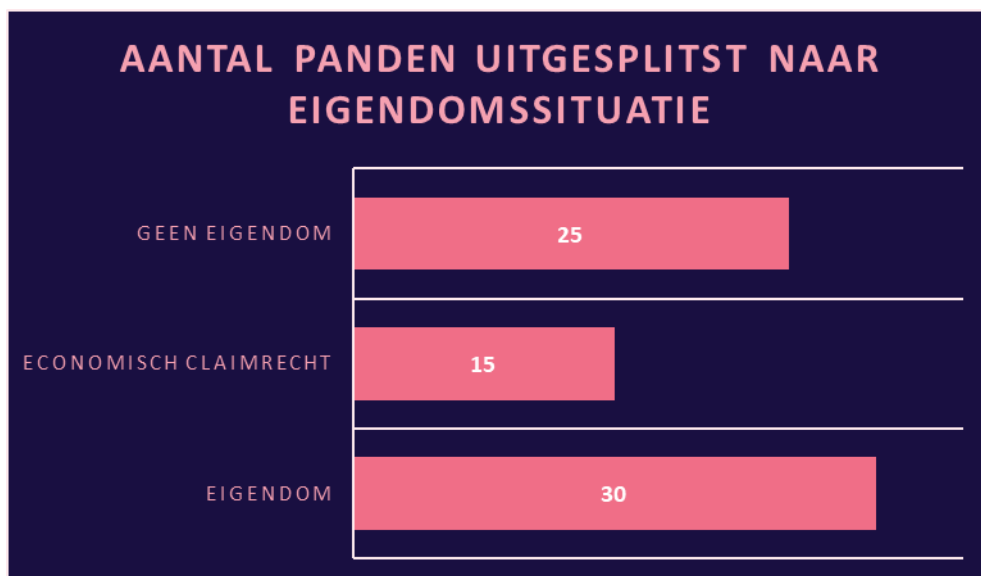
Wie vanuit verschillende invalshoeken naar de gebouwen kijkt, ontdekt vanzelf patronen en kan op basis daarvan bepalen welke gebouwen nog minimaal 20 jaar meegaan. Hiervoor zijn de volgende verschillende toekomstperspectieven bepaald:

- **investeren** in duurzaamheid en langjarig in portefeuille houden;
- **beschouwen** (nog geen beslissing over verduurzaming);
- **afstoten** (geen investering in verduurzaming, op lange of kort termijn afstoten).

4.2. Omvang van de portefeuille

De portefeuille bestaat uit 70 gebouwen. Deze portefeuille is:

- inclusief objecten die niet in eigendom zijn, maar waar wel maatschappelijke activiteiten plaats vinden en waar de gemeente een financiële of kadastrale relatie mee heeft;
- exclusief ontwikkelvastgoed (tenzij er activiteiten in plaatsvinden met maatschappelijke meerwaarde), woningen of rioolgemaal.



* Sommige gebouwen bevatten meerdere verhuringen.

Hoeveel panden of verhuringen precies?

Het overzicht van het maatschappelijk vastgoed van de gemeente (exclusief voortgezet onderwijs, inclusief dorps huis Smilde) telt 74 gebouwen. Elk van deze gebouwen bevatten een of meerdere verhuringen. Twee van de 74 gebouwen zijn verder opgesplitst waardoor er een extra verhuring ontstaat. In totaal zijn er 76 verhuringen. De reden voor opsplitsing is om verschillende functies in 1 gebouw afzonderlijk te kunnen beoordelen. Het gaat hier om:

- Het gemeenteloket in het gebouw aan de Elzenlaan 10 (dorps huis Smilde).
- Dorps huis De Olde Bieb en gymzaal de Bosrand aan de Sportlaan 2.

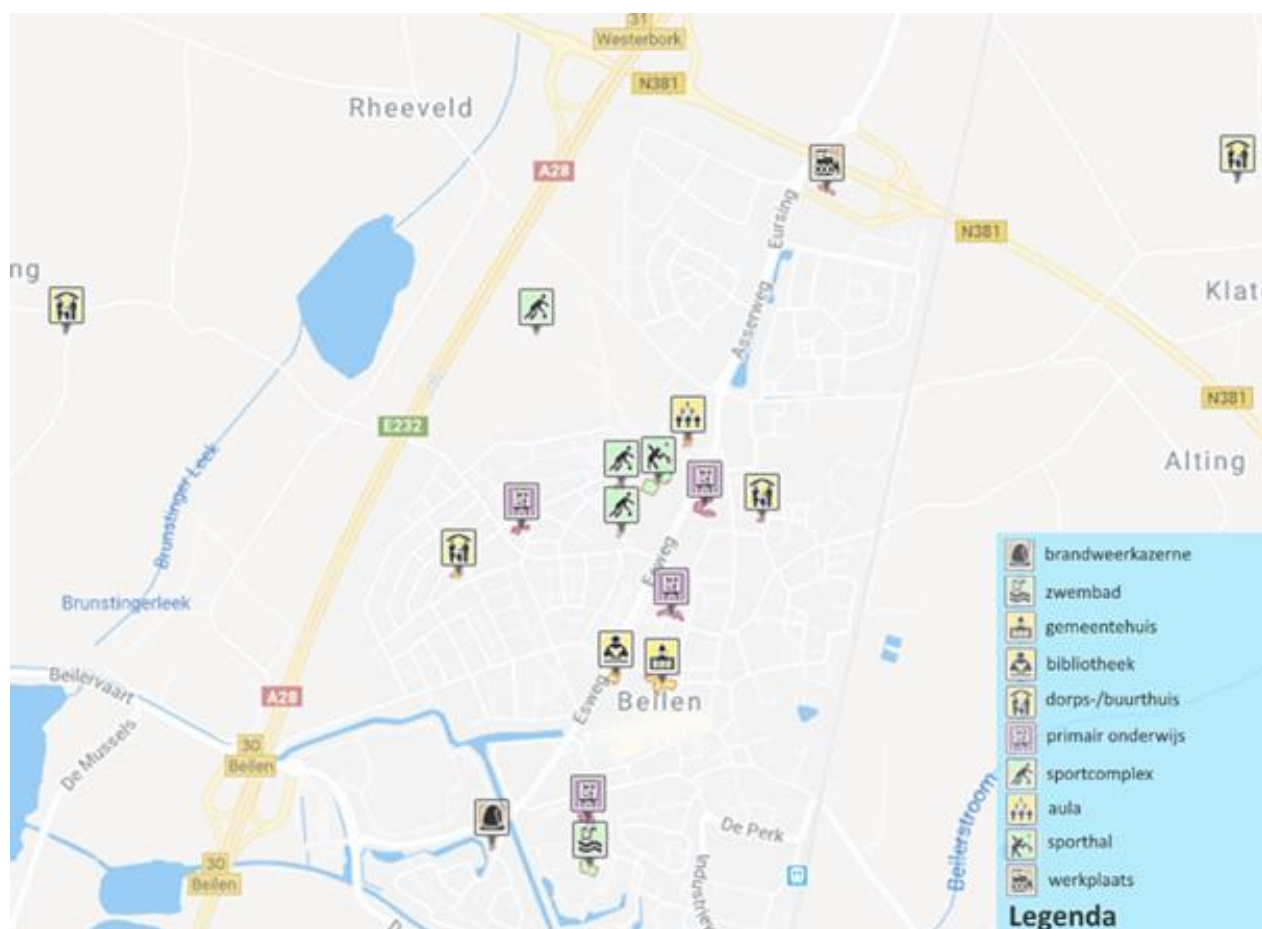
Binnen onze analyse vinden deze 76 verhuringen plaats in 70 gebouwen. Sommige gebouwen omvatten meerdere verhuringen. Het gaat hier om:

- Sportcomplex Hoogersmilde inclusief kantine en Sporthal de Bosrand/Dorps huis De Olde Bieb (1 gebouw, 3 verhuringen);
- Bredeschool 't Hieker Nust en dorps huis De Dorps hoeve (1 gebouw, 2 verhuringen);
- OBS Meester Siebering en gymlokaal Nieuw-Balinge (1 gebouw, 2 verhuringen);
- MFA De Spil en sportcomplex Bovensmilde (1 gebouw, 2 verhuringen).
- Dorps huis Smilde en gemeenteloket Smilde (1 gebouw, 2 verhuringen).

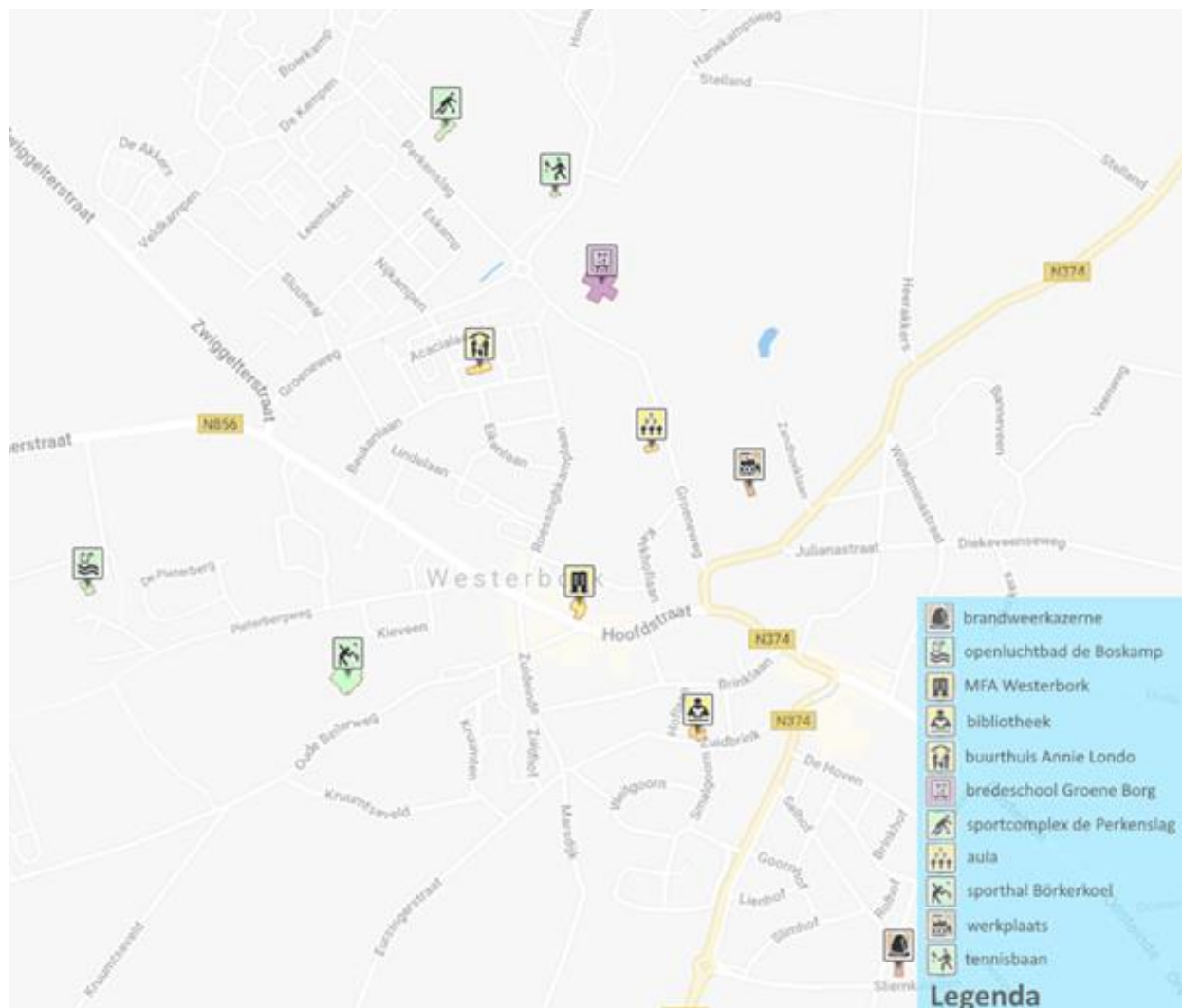
4.3. Objecten in Beilen, Westerbork en Smilde

De 3 belangrijkste kernen zijn Beilen, Westerbork en Smilde. Daarom lichten we deze uit op kaart. Hiermee schetsen we een beeld van de portefeuille maatschappelijk vastgoed per kern en eventuele clustermogelijkheden. Ook ontstaat gevoel bij de afstanden tussen de objecten.

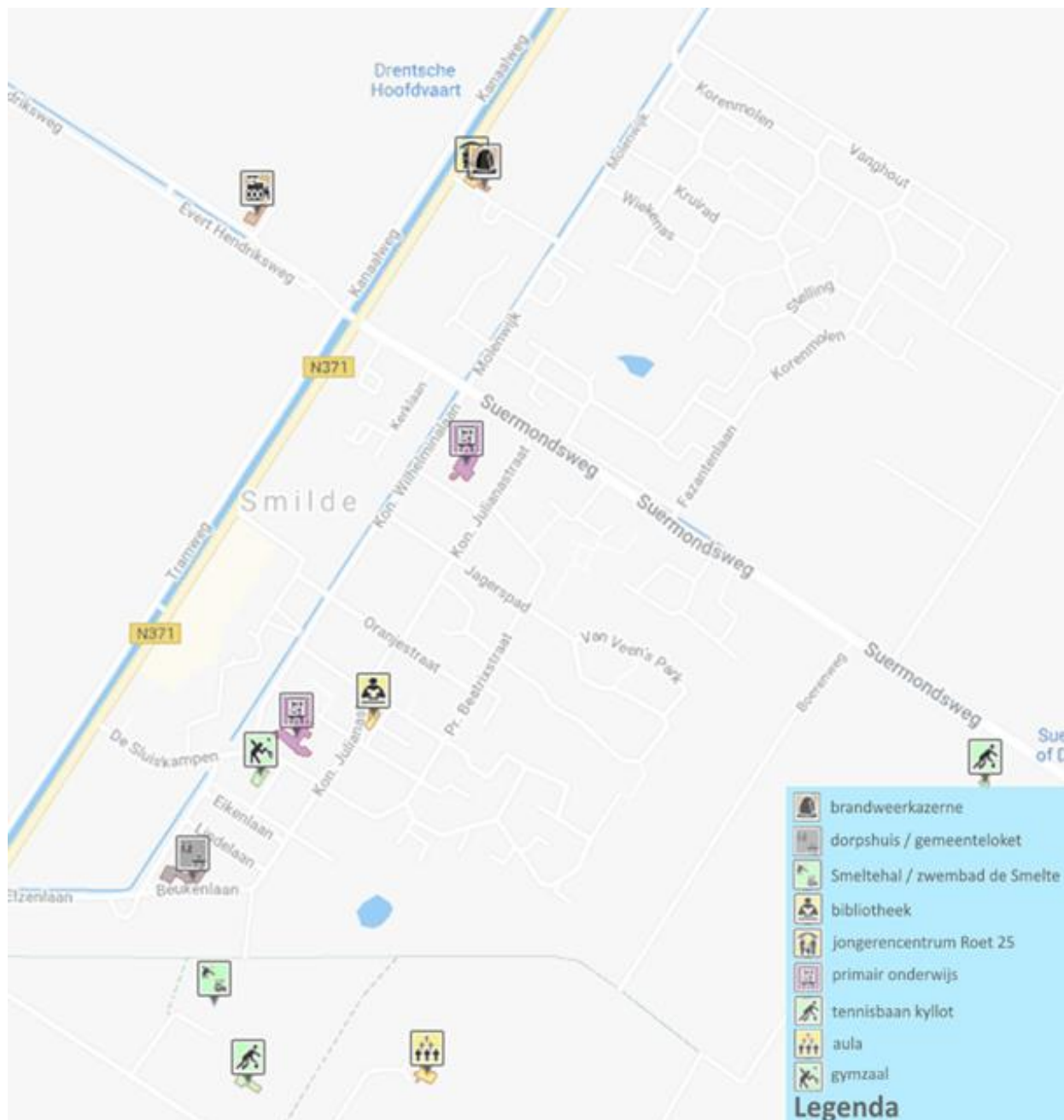
4.3.1. Beilen



4.3.2. Westerbork

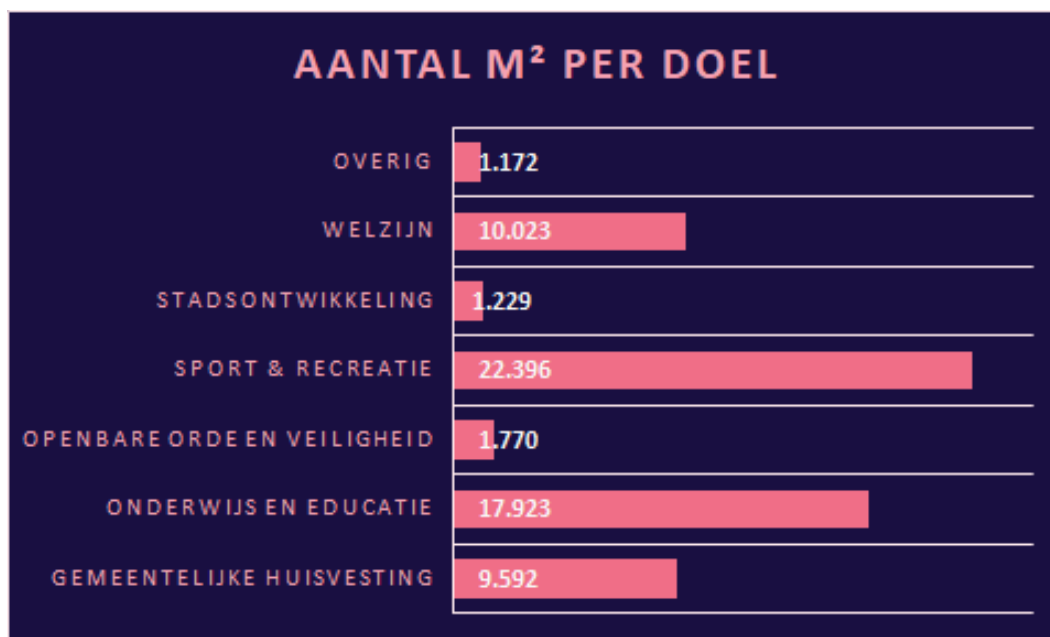


4.3.3. Smilde



4.4. Doelen

Alle gebouwen zijn gekoppeld aan een beleidsdoel. Sport & Recreatie en Onderwijs & Educatie zijn de voornaamste beleidsdoelen. Dit komt overeen met het beeld vanuit andere vergelijkbare gemeenten. Het aantal m² per doel is over het algemeen het grootst voor de doelen sport & recreatie en onderwijs & educatie, gevolgd door gemeentelijke huisvesting en welzijn.



4.5. Financiën

Voor alle objecten is een overzicht verwerkt van de jaarlijkse kosten en opbrengsten die bij de vastgoedexploitatie horen, op basis van de jaarrekening van 2019. De navolgende tabellen bevatten een aantal analyses. Deze tonen aan dat het hebben van zwembaden en sporthallen hoge kosten met zich meebrengt. Dit geldt ook als de kapitaallasten buiten beschouwing worden gelaten of er alleen gekeken wordt naar panden in eigendom blijft dit beeld onveranderd: de deelportefeuille sport is sterk vertegenwoordigd in de tabellen. Grofweg zijn kosten tot € 200 per m² bvo als normaal te beschouwen. Liggen de kosten daar boven, dan is er vaak een verklaring voor. De uitschieters binnen deze portefeuille zijn de zwembaden en sportpark Noord-West.

Wat opvalt is dat de onderwijsgebouwen wegvallen in de top 10 gebouwen met hoogste kosten wanneer we de kapitaallasten buiten beschouwing laten. Dit komt omdat de exploitatie verder bij de scholen ligt. Voornamelijk de (relatief) nieuwe onderwijsgebouwen brengen (hoge) kosten met zich mee. Verder kan worden opgemerkt dat het voornamelijk panden in eigendom van de gemeente zijn die hoge kosten met zich meebrengen. In het geval van sportcomplexen die niet in het bezit zijn van gemeenten wordt er veelal een jaarlijkse exploitatiebijdrage gedaan.

Top 10 panden met hoogste kosten (absoluut)

Adres	Omschrijving	Kosten	Waarvan kap.lasten	Overige kosten
t Spiek 4	Zwembad de Peppel	€ 776.318	€ 124.129	€ 652.189
Raadhuisplein 1	Gemeentehuis Beilen	€ 706.464	€ 311.389	€ 395.075
Boerenlaan 7	Zwembad de Smelte	€ 552.248	€ 31.680	€ 520.568
Eursingerweg 1	Sporthal Drenthehal	€ 366.157	€ 55.248	€ 310.909
Homaat 2	Bredeschool Groeneborg	€ 362.925	€ 324.744	€ 38.181
Eursing 2A	Werkplaats/milieustraat Beilen	€ 292.159	€ 226.155	€ 66.004
Beilerstraat 13C	Openluchtbad Westerbork	€ 233.916	€ 6.001	€ 227.915
Floralaan 1A	Bredeschool de Kiem	€ 215.587	€ 215.587	€ -
Oude Beilerweg 27	Sporthal de Börkerkoel	€ 141.816	€ 4.290	€ 137.525
Elzenlaan 10	Dorpshuis Smilde	€ 115.791	€ 71.091	€ 44.700

Top 10 panden met hoogste kosten per m² bvo

Adres	Omschrijving	€/m² bvo	Waarvan kap.lasten	Overige kosten
Beilerstraat 13C	Openluchtbad Westerbork	€ 468	€ 456	€ 12
t Spiek 4	Zwembad de Peppel	€ 418	€ 67	€ 351
Boerenlaan 7	Zwembad de Smelte	€ 374	€ 21	€ 353
Eursing 2A	Werkplaats/milieustraat Beilen	€ 209	€ 162	€ 47
Kerkweg 1	Sportcomplex Witteveen*	€ 146	€ 120	€ 26
Elzenlaan 10	Dorpshuis/Gemeenteloket Smilde	€ 126	€ 77	€ 49
Eursingerweg 1	Sporthal Drenthehal	€ 110	€ 17	€ 94
Homaat 2	Bredeschool Groeneborg	€ 109	€ 97	€ 11
Raadhuisplein 1	Gemeentehuis Beilen	€ 101	€ 45	€ 93
Floralaan 1	Bredeschool de Kiem	€ 97	€ 12	€ 85

4.6. Kosten verduurzaming

In de rapportage over verduurzaming van alle individuele objecten (2019) is bepaald hoe de kosten van verduurzaming zich verhouden ten opzichte van nieuwbouw. Dit geeft een beeld van objecten met hoge en lage verduurzamingskosten. Zuidbrink 13 is een monument en derhalve alleen tegen hoge kosten energieneutraal te maken.

Top 10 hoogste kosten verduurzaming als % van nieuwbouw

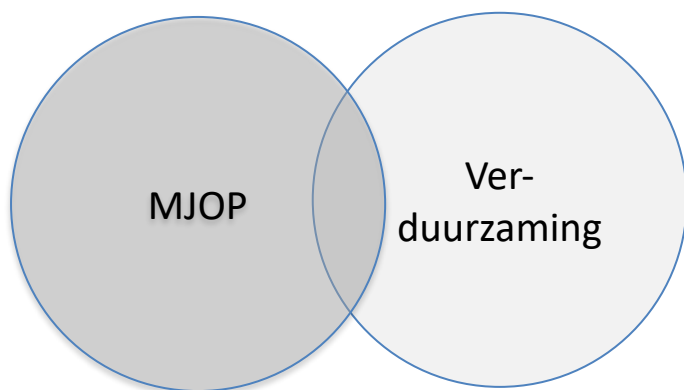
Adres	Omschrijving	Kosten (%)
Hoofdstraat 21	Jongerencentrum All Skin	112,2
Esweg 106	CBS De Eshorst	102,6
Zuidbrink 13	Bibliotheek Westerbork	98,3
Hoofdweg 25	Jongerencentrum Roet 25	98,2
Zandhoeklaan 32	Werkplaats/garage Westerbork	90,3
Kampstraat 2	Bibliotheek Beilen	88,1
Boerenlaan 9	Aula Smilde	86,4
Eursing 2A	Werkplaats/milieustraat Beilen	86,3
Kon. Julianastraat 65	Bibliotheek Smilde	80,8
Kon. Emmastraat 2	Gymlokaal Smilde	80,7

Top 10 laagste kosten verduurzaming als % van nieuwbouw

Adres	Omschrijving	Kosten (%)
Haarweg 69	Sportcomplex Nieuw-Balinge	12,8
Klatering 24A	Buurthuis 't Mummelhoes	13,2
Homaat 2	Bredeschool Groeneborg	13,3
Raadhuisplein 1	Gemeentehuis Beilen	13,7
Prof. Dr. Obbinkstraat 3	Bredeschool De Grift	15,1
Kerkweg 1	Sportcomplex Witteveen	19,6
Floralaan 1A	Bredeschool de Kiem	20,3
Westeinde 6	Bredeschool 't Hieker Nust / de Dorpshoeve	20,6
Sportweg 10	Sportcomplex De Meer incl. sporthal	20,8
t Spiek 4	Zwembad de Peppel	21,2

Bij deze kosten is het goed duidelijk te maken hoe de relatie is met het reeds gereserveerde budget in de MJOP. De gemeente heeft voor de instandhouding van haar vastgoed een meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Dit plan bevat een prognose van de werkzaamheden en kosten die nodig zijn om het vastgoed in stand te houden. In sommige gevallen valt dit samen met de verduurzaming. Bijvoorbeeld: de MJOP gaat uit van vervanging van een CV-ketel door een vergelijkbare ketel bij einde levensduur. Verduurzaming gaat uit van de extra kosten die gemaakt moeten worden om de CV-ketel uit het voorbeeld te vervangen door een andere manier van verwarming.

Schematisch is dit weergegeven in navolgend diagram: de werkzaamheden overlappen dus deels, en daarom is een correctie toegepast

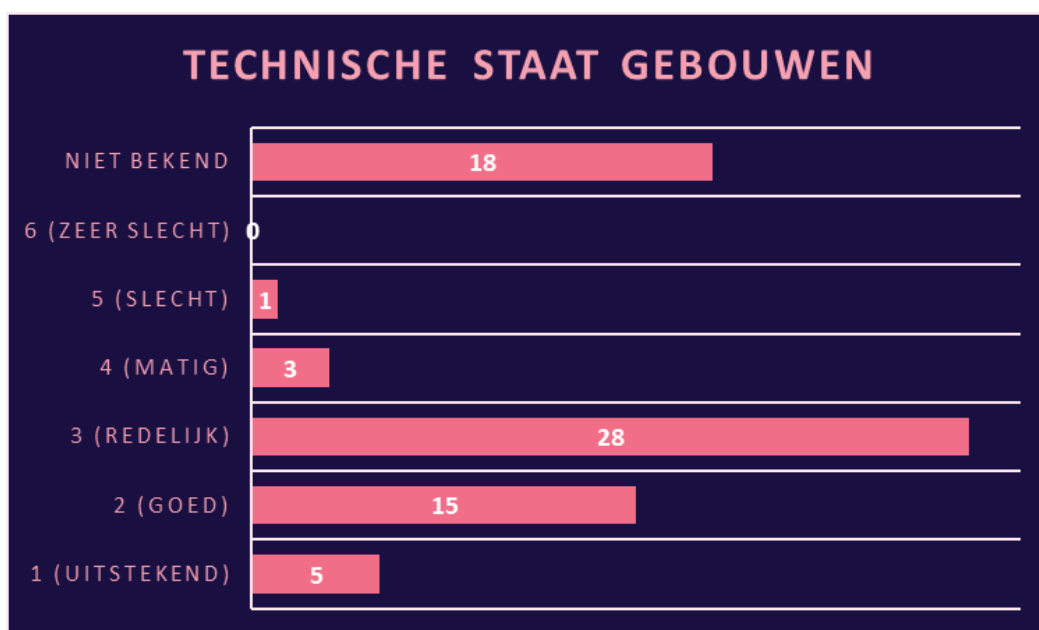


De totale kosten van verduurzaming bedragen circa € 41 miljoen. Voor € 2 miljoen van deze maatregelen had de gemeente al budgetten staan in de MJOP. Derhalve zijn de 'netto kosten' van de verduurzaming € 39 miljoen.

4.7. Technische staat

Om de onderhoudsstaat van de gebouwen te beschrijven, hanteert de gemeente een afgeleide van de NEN 2767. Deze beschrijft de onderhoudsconditie per object. In de Notitie Gebouwenbeleid (2014) wordt de technische ambitie per object beschreven. Door middel van interviews is voor de meeste objecten de staat van onderhoud bepaald. Daarnaast is voor een aantal objecten de conditie op basis van de NEN 2767 bepaald, te weten:

- basisscholen
- sportgebouwen.



Naast het voldoen aan de technische ambitie, moeten objecten ook voldoen aan wet- en regelgeving voor de mensen die er werken (arbo-wetgeving). Zo wordt bijvoorbeeld de sporthal Drenthehal geschikt gemaakt voor het werken met vakleerkrachten. In de praktijk betekent dat onder meer dat de akoestische situatie verbeterd moet worden.

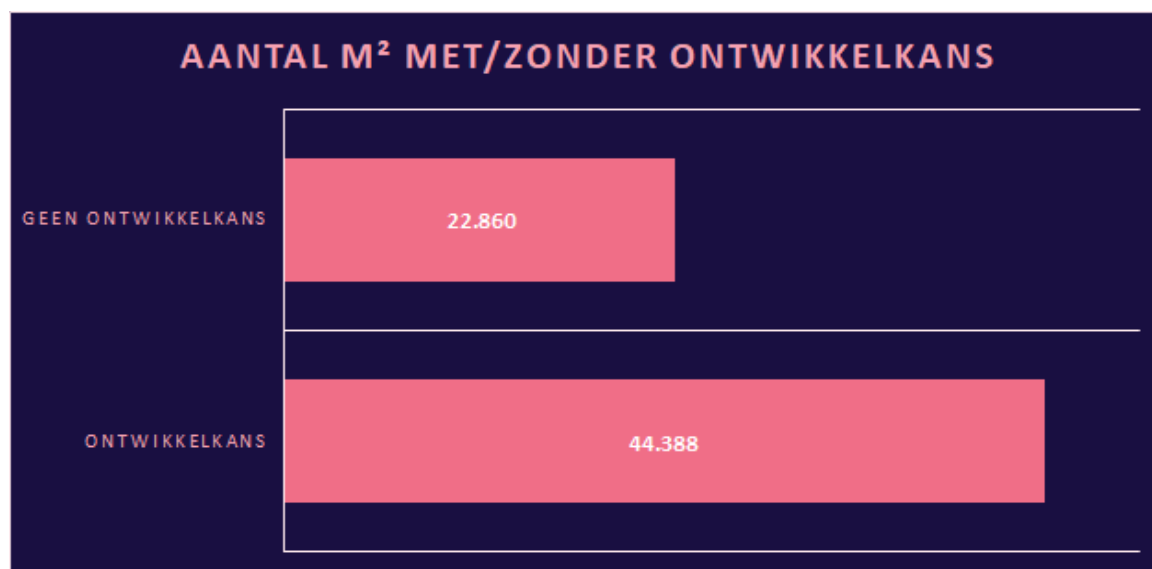
4.8. Ontwikkelkansen

Voor iedere locatie is het interessant te weten of er ontwikkelmogelijkheden zijn. Stel dat een gebouw vrij komt, dan kan een gebouw of locatie opnieuw benut worden voor een andere functie. In z'n algemeenheid valt het volgende te stellen:

- er is behoefte aan woningbouw door inbreiding in de kernen Westerbork, Beilen en Smilde in de komende 10-15 jaar;
- in het buitengebied is de behoefte er minder (herbestemmen van het huidige bouwvolume naar wonen kan vaak wel);
- ontwikkelkansen worden afgestemd met de dorpsvisies en centrumvisies;
- milieubelemmeringen, zoals geluid, hebben invloed op de ontwikkelkansen;

- objecten met een hoge bestaande boekwaarde, nieuwe objecten en monumenten hebben alleen ontwikkelkansen voor herbestemming, niet voor locatieontwikkeling.

Op basis van deze spelregels is geïnventariseerd welke ontwikkelkansen er zijn. Het bestaan van een ontwikkelkans betekent overigens niet dat deze ook automatisch gerealiseerd moet worden.



4.9. Gebruikerstevredenheid

Door middel van interviews met gemeentelijke medewerkers is in kaart gebracht hoe de tevredenheid van de verschillende gebruikers is bij de verschillende gebouwen. Het grootste deel, 88% is tevreden (gecorrigeerd voor ontbrekende gegevens). Bij een klein deel is men ontevreden.

Het gaat om:

- MFA Westerbork (B.G. van Weezelplein 10, Westerbork)
- Aula Smilde (Boerenlaan 9, Smilde)
- CBS De Eshorst (Esweg 106, Beilen)
- OBS De Wenteling (Schiphorsten 2, Balinge)
- OBS G.A. de Ridderschool ('t Spiek 2, Beilen)
- Werkplaats/Garage Westerbork (Zandhoeklaan 32, Westerbork).

4.10. Maatschappelijk resultaten

Gemeenten hebben vastgoed om maatschappelijk resultaat te behalen. Het meten van maatschappelijk resultaat is ingewikkeld. In dit rapport is ervoor gekozen te kijken naar bezetting en benutting van ruimtes in relatie tot de doelstellingen. Door middel van analyse van beschikbare data (scholen, sportgebouwen) en interviews met beleidsmedewerkers is gekeken waar de bezetting/benutting onvoldoende is.

Hieruit komen de navolgende conclusies.

- Scholen: een aantal scholen zit te ruim in het aantal lokalen, als dat vergeleken wordt met het aantal leerlingen. In de praktijk worden de overvloedige lokalen vaak ingezet voor kinderdagverblijven. Op zich wordt hier leegstand mee voorkomen, maar omdat kinderdagverblijven een commerciële functie hebben, wordt de maatschappelijke en commerciële invulling van gebouwen vermengd. Alle scholen die meer lokalen hebben dan nodig is, zijn aangemerkt als onvoldoende maatschappelijk rendement. De grens hiervoor is gesteld op 70% en lager (normatieve ruimte/feitelijke ruimte). Als gevolg hiervan zijn de volgende scholen aangemerkt: OBS Zuiderenk, Brede School De Kiem, OBS H. Smeengeschool, OBS Prinses Margrietschool, CBS Prinses Beatrixschool en OBS Meester Siebering.
- Sportgebouwen:
 - Sporthal Smeltehal/Zwembad De Smelte: de bezettingsgraad van de sporthal is te laag, met name omdat er meer gebruik gemaakt wordt van de gymzaal hier vlakbij. De bezettingsgraad van het zwembad is ook beperkt vergeleken met Beilen;
 - Sporthal Börkerkoel. De bezettingsgraad van de sporthal is matig.
 - Sporthal Drenthelhal. De bezettingsgraad van de rechterhal is zeer goed. Daarnaast wordt de sporthal ook vaak gebruikt voor evenementen.
- Buurt-/dorpshuizen:
 - Annie Londohuis: wel goede bezetting, maar niet met de doelgroepen;
 - Dorpshuis De Schuur Zwiggelte: de gemeente merkt dat Dorpsbelangen liever elders bij elkaar komt en is ontevreden over het huidige gebruik.
- Aula Smilde: dit verouderde gebouw trekt weinig gebruikers.
- Brandweerkazerne Smilde: voldoet niet aan de huidige technische eisen voor een kazerne en wordt daarom binnenkort verbouwd (zie paragraaf 3.8.1).
- Gemeentehuis Beilen: momenteel te ruim opgezet. Hier wordt onderzocht hoe dit te verbeteren (zie paragraaf 3.6.1).
- Gemeenteloket Smilde: het gemeenteloket is hier eens per week geopend.
- Werkplaats Smilde: decentraal werken van de buitendiensten is niet efficiënt.

4.11. Analyse zwembaden

In de gesprekken over de portefeuille ontstond de vraag of Midden-Drenthe veel zwembaden heeft, als dat wordt vergeleken met andere plattelandsgemeenten. Hiervoor is een benchmark uitgevoerd. Conclusie is dat Midden-Drenthe iets boven het gemiddelde ligt, maar ook niet enorm veel. Er is geen informatie bekend over de wijze van exploitatie (uitbesteed of eigenstandig door gemeente)

Gemeente	Aantal inwoners	Oppervlakte in km ² (land)	Aantal zwembaden (overdekt/openlucht)	Per 10.000 inwoners
Midden-Drenthe	33.185	340,51	4	1,2
Bronckhorst	36.055	283,5	5	1,4
Coevorden	35.297	296,07	4	1,1
Lochem	33.729	213,03	4	1,2
Hof van Twente	35.017	212,56	2	0,6
Noordenveld	31.253	199,41	4	1,3
Oldambt	38.209	226,66	3	0,8
Schouwen-Duiveland	33.839	229,65	1	0,3
Dronten	41.555	333,57	3	0,7
De Fryske Marren	51.564	351,29	2	0,4
Hollandse Kroon	48.432	357,34	7	1,4
Noardeast frysland	45.228	377,83	4	0,9
Aa en Hunze	25.445	276,09	2	0,8
Borger Odoorn	25.559	274,53	3	1,2
Noordoostpolder	47.291	458,17	1	0,2
Steenwijkerland	44.126	288,27	4	0,9
Hulst	27.556	201,71	2	0,7
Ooststellingwerf	25.469	223,42	3	1,2
Gemiddeld	36.601	286		0,9

Bronnen: CBS (2020), DSA 2020, Mullier Instituut

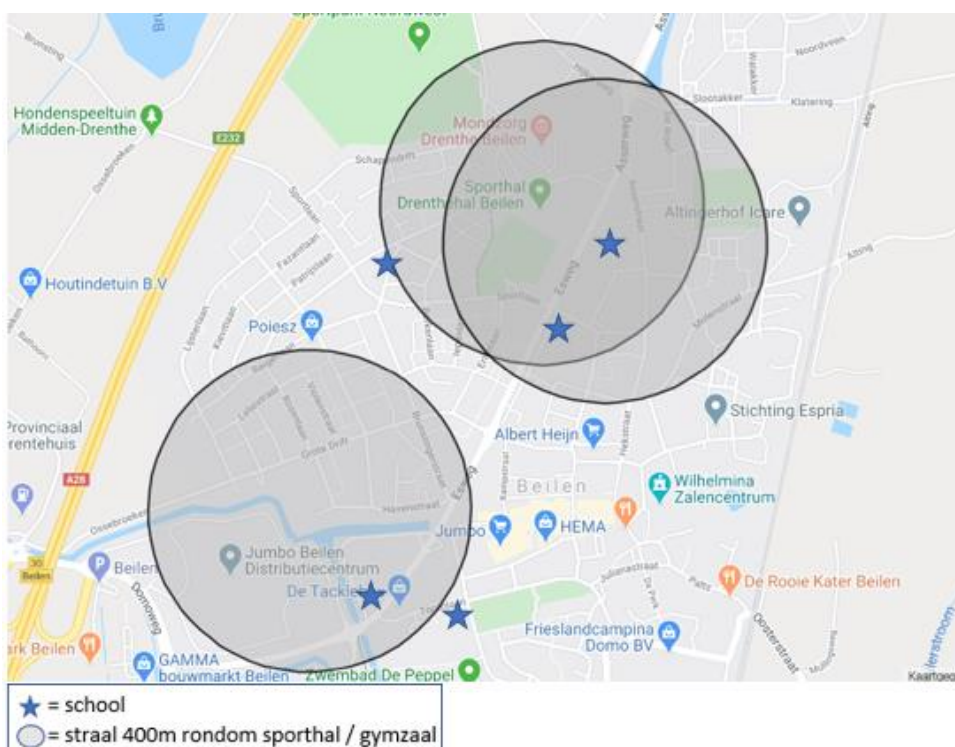
Zwembaden in Midden-Drenthe: Bosbad Hoogersmilde, Zwembad de Smelte, Zwembad de Peppel en Zwembad de Boskamp

Buiten beschouwing gelaten: Zwembaden in/op campings, bungalowparken, hotels, zorg- en overheidsinstellingen, sportcentra, zwemscholen, attractieparken en wellnessvoorzieningen.

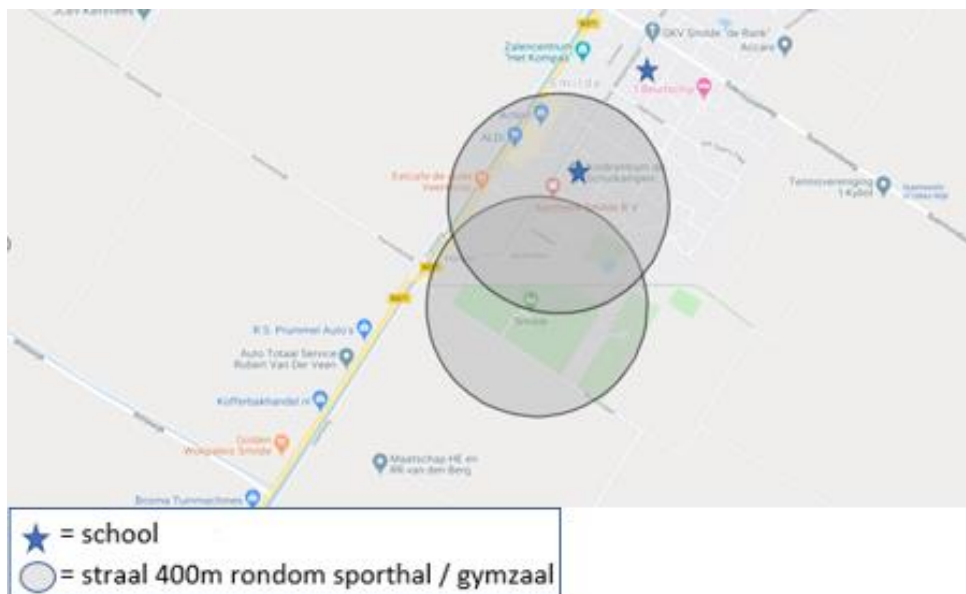
4.12. Analyse gymzalen

Er is een analyse gemaakt van de loopafstanden van de scholen in de 3 kernen naar gymzalen en sportvoorzieningen, om te kijken of optimalisaties mogelijk zijn. Dit is vertaald in de navolgende kaarten.

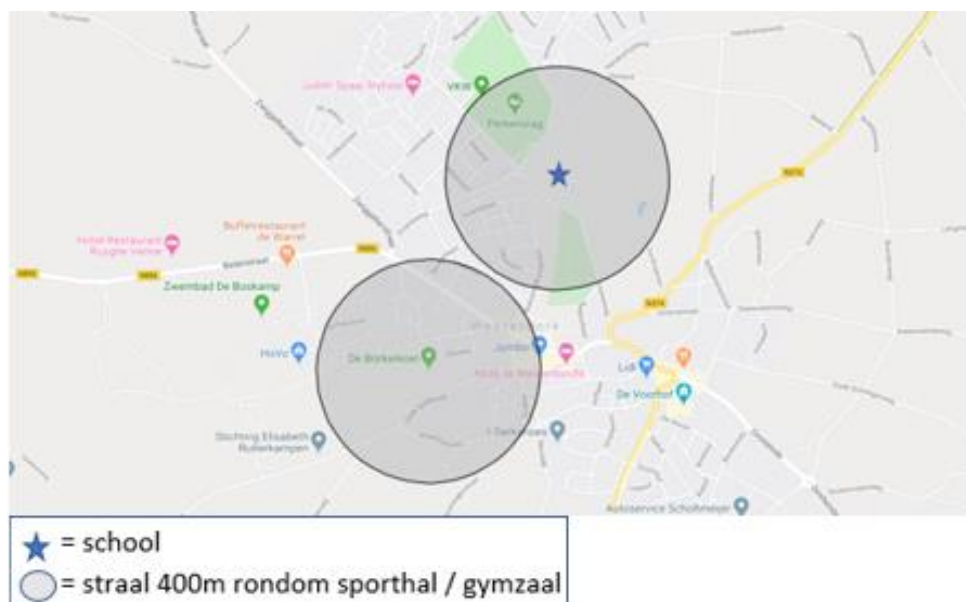
4.12.1. Beilen



4.12.2. Smilde



4.12.3. Westerbork



5. Stappenplan portefeuille

5.1. Voorstel prioriteitenlijst objecten

Met behulp de voorgaande analyses is een prioriteitenlijst voor de hele portefeuille gemaakt. Deze zorgt voor het volgende voorstel voor een portefeuilleindeling:

- 28 objecten – besluit om nog lange tijd te gebruiken (en dus zeker verduurzamen);
- 9 objecten - besluit om nog beperkte tijd te gebruiken (en dus niet verduurzamen);
- 33 objecten – geen besluit omdat het toekomstbeeld niet geheel duidelijk is (en dus voorlopig niet verduurzamen).

In de tabel (**bijlage 1**) zijn al deze gebouwen zichtbaar.

5.2. Toelichting prioriteiten

Ten eerste zijn er de objecten die de gemeente nog lange tijd wil blijven gebruiken. Dit zijn onder meer het gemeentehuis, de brandweerkazernes en verschillende sport- en onderwijsgebouwen. Het voorstel is deze actief te gaan verduurzamen.

Ten tweede de objecten waarvan, op basis van voorgaande analyses, wordt voorgesteld ze nog beperkte tijd in portefeuille te houden. Beperkte tijd betekent vooral dat objecten niet verduurzaamd worden.

Dit zijn:

- Buurthuis Annie Londohuis
- CBS De Eshorst
- Jongerencentrum All Skin
- Bibliotheek Beilen
- Sporthal Börkerkoel
- Werkplaats Smilde
- Jongerencentrum Roet 25
- Werkplaats/garage Westerbork (per zomer 2020 gesloten)
- MFA Westerbork

Voor deze objecten geldt dat ze nog jaren mee kunnen, maar niet de moeite zijn om te verduurzamen. De activiteiten kunnen beter worden verplaatst naar andere locaties (bestaande bouw of nieuwbouw).

Ten derde zijn er een aantal objecten nog geen keuze wordt gemaakt. Wel kunnen er een aantal richtinggevende principe-uitspraken over gedaan worden:

1. over de toekomst van de scholen wordt nagedacht binnen het IHP dat in 2020 wordt opgesteld. Voor 5 scholen maken we in dit Routeboek geen keuze, omdat:
 - a. er kansen liggen voor samenvoegen van locaties (vooral in Beilen liggen basisscholen dicht bij elkaar);
 - b. kosten voor verduurzaming substantieel zijn ten opzichte van nieuwbouw;
 - c. er andere technische en gebruiksargumenten zijn om nieuwbouw te overwegen;
2. een behoorlijk aantal gebouwen in Smilde is verouderd en lastig geschikt te maken voor verduurzaming. Het is het onderzoeken waard of in Smilde meerdere gebouwen kunnen worden samengevoegd tot 1 nieuw voorzieningencuster. Dit onderzoek kan worden gekoppeld aan het maken van een dorpsvisie.

Afhankelijk van de uitkomst van een dergelijk onderzoek, valt een beslissing over de verduurzaming van de objecten;

3. de gemeente verzorgt het groot onderhoud voor 3 aula's. De principevraag is of het verduurzamen en het in stand houden van een uitvaartcentrum een gemeentelijke taak is;
4. de gemeente heeft 3 zwembaden in eigendom (zie ook paragraaf 4.11). Zwembaden zijn kostbare voorzieningen: instandhouding en verduurzaming zijn duur. Vergeleken met andere gemeentes heeft Midden Drenthe een gemiddeld aantal zwembaden. De bruikbaarheid van de baden verschilt. Een overweging is om 1 zwembad in stand te houden, namelijk het nieuwste zwembad in Beilen. Smilde en Westerbork worden dan op termijn gesloten. Met deze constatering vragen we om een richtinggevend advies voor de toekomst van de zwembaden op te laten stellen;
5. de gemeente heeft een kadastrale en/financiële relatie met veel dorps- en buurthuizen en sportcomplexen. De gemeente is bijvoorbeeld geen eigenaar van het pand (vaak wel van de grond), maar verstrekt subsidies op activiteiten en verzorgt het groot onderhoud. De dagelijkse exploitatie wordt verzorgd door de eigenaren. Veel van de eigenaren zijn stichtingen of verenigingen die financieel niet in staat zijn om verduurzaming te betalen. De kernvraag is of de gemeente dit wil betalen.

5.3. Ontwikkeling op lange termijn

Op lange termijn zijn er een aantal ontwikkelingen die invloed hebben op de prioritering:

- nieuwe beleidsontwikkelingen kunnen zorgen voor een andere vraag naar maatschappelijk vastgoed. Het is daarom goed om de gestelde prioriteiten eens in de 5-10 jaar opnieuw tegen het licht te houden;
- de verduurzaming van het gemeentelijk bezit staat niet op zichzelf. Ook het andere vastgoed, zoals woningen en bedrijven, wordt verduurzaamd. Dit valt samen met de warmtetransitie ('van het gas af'). Daarvoor is de Verkenning Warmtetransitie (RHDHV/Gemeente Midden-Drenthe, 2019) opgesteld. Momenteel is het nog een inventarisatie van kansen en mogelijkheden, maar zijn er geen uitspraken over de volgorde waarin wijken van het aardgas afgaan. Bij de transitie van het gemeentelijk vastgoed is dit wel een punt van aandacht;
- naast de genoemde dorpsvisie voor Smilde wil de gemeente ook voor Beilen en Westerbork dorpsvisies gaan maken.

5.4. Financiële vertaling

Door te prioriteren is onderscheid gekomen in het aantal objecten dat verduurzaamd wordt. De totale kosten zijn in het onderzoek uit 2019 geraamd op maximaal € 39 miljoen. In onderstaande tabel is zichtbaar hoe dit verdeeld kan worden.

Deelportefeuille	Aantal panden	Totale kosten	Jaarlijks bedrag t/m 2040	Jaarlijks bedrag t/m 2050
Verduurzamen (lange tijd behouden)	28	€ 16.730.320	€ 796.682	€ 539.688
Nog geen duidelijkheid	32	€ 14.570.340	€ 693.826	€ 470.011
Niet verduurzamen	9	€ 7.788.800	€ 370.895	€ 251.252
Totaal	69	€ 39.089.460	€ 1.861.403	€ 1.260.950

Van belang is dat:

- Kosten zijn exclusief btw. De kosten zijn aanneemsommen inclusief begeleidingskosten zoals projectmanagement, begeleiding, ontwerp, leges, voorbereiding, toezicht enzovoort.
- Kosten zijn gecorrigeerd voor regulier groot onderhoud. Ze komen dus bovenop de geplande onderhoudsreservering voor instandhouding van de panden (zie ook de toelichting hierover in paragraaf 4.5);
- De kosten kunnen worden uitgedrukt in kosten per jaar. In de basis is de ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Ook is weergegeven wat het effect is van energieneutraal in 2050 (wettelijke verplichting).
- Elzenlaan 10 ontbreekt in de kostenopstelling (uitgangspunt is altijd geweest tijdelijk gebruik)
- Al deze bedragen zijn onderbouwd en toegelicht in de rapportage van 21 november 2019
- Prijspeil 2019

Aanvullend is het relevant om in te gaan op de financieringsvorm. Als uitgaven zorgen voor verlenging van de levensduur, of zorgen voor kwaliteitsverbetering, of gevolg zijn van wet- en regelgeving, dan kunnen de uitgaven worden geactiveerd. Dit betekent dat de gemeente gebruik kan maken van structurele middelen in plaats van incidentele middelen. In hoofdstuk 5.6 is een deel van de voorstellen omgerekend.

De gemeente heeft momenteel beperkte budgetruimte in de huidige begroting voor het vastgoed. De huidige kapitaallasten waarvoor ruimte is in de begroting, komen uit op zo'n € 300 per m² bvo. Ter vergelijking bekeken we een aantal andere gemeenten. Deze liggen grofweg in een bandbreedte van € 480 tot € 750 per m² bvo. Hieruit blijkt dat Midden-Drenthe een portefeuille heeft met lage kapitaallasten, iets dat past bij een relatief oude portefeuille.

De huidige financiële druk (zorg, welzijn, corona) bij gemeenten in Nederland maakt het niet eenvoudig om op korte termijn te besluiten om te investeren. Vrijwel alle gemeenten moeten bezuinigen. Bedragen kunnen desgewenst enkele jaren in de tijd worden verschoven.

Ook kan de gemeente overwegen bepaalde functies niet zelfstandig te exploiteren. In zo'n geval is de gemeente geen vastgoedeigenaar, maar legt ze op basis van een DBMFO-constructie, lease- of huurconstructie het risico bij een marktpartij. Het voordeel hierbij is dat de gemeente niet hoeft te investeren, maar in plaats daarvan een jaarlast draagt voor een vergelijkbaar. Het nadeel is dat de gemeente minder invloed uit kan oefenen op de inzet van een accommodatie. Daarnaast is het op lange termijn duurder voor de gemeente. Marktpartijen hebben in tegenstelling tot de gemeente een winstdoelstelling en betalen hogere rentes bij het afsluiten van leningen. Dit wordt door een marktpartij doorbelast aan de gemeente.

5.5. Kansen en risico's

Tijdens de verschillende werksessies over de portefeuille zijn verschillende kansen en risico's gesignaleerd. Hoewel hier nu geen besluit over genomen hoeft te worden, is het wel verstandig deze te inventariseren, zodat de ideeën niet verloren gaan.

Er komt een nieuw VO-schouw in Beilen. Deze locatie wordt meermalen genoemd als locatie om meerdere andere functies in onder te brengen.

De raad heeft het college bij de begrotingsbehandeling 2020 gevraagd om met voorstellen te komen voor de toekomst van de sporthallen. Dit Routeboek kan hier input bij leveren. Concreet zien we de volgende kansen:

- Sporthal Börkerkoel: niet investeren in verduurzaming. Bij einde levensduur combineren met een nieuwe sporthal of uitbreiding van de gymzaal bij de school Groene Borg in Westerbork;
- Sporthal Smilde: mogelijk opnemen in een nieuw voorzieningencluster in Smilde;
- Sporthal Beilen: investeren in blijvend gebruik.

Als gekozen wordt voor clustering en nieuwbouw in plaats van renovatie van individuele objecten, dan ontstaat de mogelijkheid om bij clustering te sturen op efficiënter gebruik van ruimte en bezetting. Richtinggevend kan rekening gehouden worden met 10-15% besparing.

Voor onderhoud van panden wordt nu budget geput uit de onderhoudsreserve. Daarnaast wordt jaarlijks een bedrag toegevoegd aan de onderhoudsreserve. Indien een pand verdwijnt uit de portefeuille, valt de jaarlijkse toevoeging aan de onderhoudsreserve voor dat pand weg en valt toe aan de algemene reserve. De gemeente kan besluiten dit budget toe te wijzen aan de verduurzaming van de portefeuille. Zo blijft geld dat voor vastgoed was bestemd ook bij vastgoed. Daarnaast is bekend dat de jaarlijkse toevoeging van geld aan de onderhoudsreserve onvoldoende is om de gebouwen langjarig goed in stand te houden.

5.6. Uitvoeringsprojecten

Op basis van de lijst met prioriteiten valt aan te wijzen welke gebouwen de komende jaren prioriteiten krijgen. Als we 5-10 gebouwen selecteren voor de periode 2020-2023, staan de onderstaande projecten in de schijnwerpers.

Uitvoeringsagenda korte termijn					
Adres	Omschrijving	Investering 2020	Investering 2021	Investering 2022	Investering 2023
Sliemkampen 2	Brandweerkazerne Westerbork	€ 28.400	€ -	€ 101.100	€ -
Drijberseweg 2	OBS Zuiderenk	€ 84.000	€ -	€ 310.700	€ -
t Spiek 4	Zwembad de Peppel	€ 130.100	€ -	€ 135.500	€ -
Hoofdweg 27	Brandweerkazerne Smilde	€ -	€ -	€ 35.100	€ -
Raadhuisplein 1	Gemeentehuis	€ -	€ -	€ 390.400	€ 183.700
Hofstraat 18	OBS H. Smeengeschool	€ -	€ -	€ 271.000	€ 254.800
Eursingerweg 1	Sporthal Drenthehal	€ -	€ -	€ 302.700	€ -
Schiphorsten 2A	Dorpshuis 't Broekhoes	€ -	€ -	€ -	€ 38.900
Floralaan 2	MFA De Spil	€ -	€ -	€ -	€ 69.300
Totaal		€ 242.500	€ -	€ 1.546.500	€ 546.700

Al deze gebouwen horen bij de kernportefeuille die de gemeente nog jarenlang wil blijven gebruiken. Daarnaast zijn er in de mjpg in de komende periode aanzienlijke duurzaamheidsinvesteringen voorzien, aanvullend op regulier groot onderhoud. Op basis van de prioritering uit dit rapport, kan de gemeente de uitvoering van deze projecten gaan voorbereiden.

De gemeente Midden-Drenthe kan de investeringen zoals opgenomen in de uitvoeringsagenda op korte termijn ook activeren in plaats van deze investeringen in 1 keer te doen. De onderstaande tabel toont de kapitaallasten voor de komende 4 jaar bij dit scenario. Dit betreft de lineaire afschrijvingsmethodiek over een periode van 25 jaar tegen een inflatie van 2% en een rente van 2,5% conform de begroting Midden-Drenthe 2020.

Kapitaallasten uitvoeringsagenda korte termijn bij activering

	2020		2021		2022		2023	
Kapitaallasten	€	15.763	€	15.520	€	115.800	€	149.547

5.7. Advies in relatie tot besluitvorming

Het advies in dit rapport is gebaseerd op veel verschillende factoren. De toekomst van de vastgoedportefeuille kent immers veel verschillende belangrijke invalshoeken. Er bestaat dus de mogelijkheid in de besluitvorming sommige factoren zwaarder te wegen, en daardoor tot een andere selectie te komen.

Bijlage 1

Samenvatting analyse per object

Perspectief	Feitelijk gebruik	Roepnaam	Investering als % nieuwbouw	Investering verduurzaming over 20 jaar	Toelichting
investeren	3312 basisonderwijs	OBS De Bosvlinder	49,6%	€ 650.200	
investeren	3511 gymnastieklokaal	Gymlokaal Hijken	49,4%	€ 287.300	
investeren	3312 basisonderwijs	OBS Zuiderenk	57,0%	€ 842.300	
investeren	3511 sporthal	Sporthal Drenthehal	36,8%	€ 1.465.800	
investeren	3312 basisonderwijs	Bredeschool De Kiem (gerenoveerd)	20,3%	€ 630.900	
investeren	meerdere gebruikstypes	MFA De Spil	38,2%	€ 1.026.600	Wordt eigendom MD
investeren	3375 brandweerkazerne	Brandweerkazerne Beilen	57,5%	€ 264.800	
investeren	3512 sportpark	Sportcomplex Nieuw Balinge	12,8%	€ 153.100	
investeren	3312 basisonderwijs	OBS H. Smeengeschool (gerenoveerd)	23,6%	€ 676.100	
investeren	3312 basisonderwijs	Bredeschool Groene Borg	13,3%	€ 619.200	
investeren	3372 gemeentewerken, werf	Werkplaats/milieustraat Beilen	86,3%	€ 1.087.400	
investeren	3375 brandweerkazerne	Brandweerkazerne Smilde	53,7%	€ 231.800	
investeren	3512 sportpark	Sportcomplex Hijken	42,1%	€ 112.700	
investeren	3376 wijk- buurtcentrum	Dorpshuis De Tille	40,2%	€ 864.200	
investeren	3376 wijk- buurtcentrum	Buurthuis Noorderhoek	52,0%	€ 153.000	
investeren	3312 basisonderwijs	CBS Drijber	56,5%	€ 407.000	
investeren	3376 wijk- buurtcentrum	Buurthuis De Windjammer	30,7%	€ 89.200	
investeren	3512 sportpark	Sportcompl. De Perkenslag	34,6%	€ 398.900	
investeren	3312 basisonderwijs	CBS De Schutkampen	59,8%	€ 1.570.100	
investeren	3312 basisonderwijs	Bredeschool De Grift	15,1%	€ 242.200	
investeren	3371 gemeentehuis	Gemeentehuis	13,7%	€ 1.825.800	
investeren	3376 wijk- buurtcentrum	Dorpshuis Elp	40,0%	€ 272.300	
investeren	3375 brandweerkazerne	Brandweerkazerne Westerbork	55,8%	€ 390.920	
investeren	3521 zwembad/sauna	Zwembad de Peppel	21,2%	€ 982.400	
investeren	meerdere gebruikstypes	Bredeschool 't Hieker Nust / Dorpshuis De Dorpshoeve	20,6%	€ 375.100	Dorpshuis niet in eigendom MD
investeren	3410 bibliotheek	Bibliotheek Westerbork	98,3%	€ 514.900	Monument, dus hoge kosten
investeren	3512 sportpark	Sportcomplex Smilde	33,7%	€ 168.100	Grond in eigendom MD, rvo vereniging
investeren	3376 wijk- buurtcentrum	Dorpshuis 't Broekhoes	47,2%	€ 428.000	
Beschouwen scholen (IHP)	3312 basisonderwijs	OBS G.A. de Ridderschool	45,3%	€ 1.247.500	
Beschouwen scholen (IHP)	3312 basisonderwijs	CBS Prinses Beatrixschool	54,4%	€ 846.500	
Beschouwen scholen (IHP)	3312 basisonderwijs	OBS De Wenteling	69,8%	€ 481.600	
Beschouwen scholen (IHP)	3312 basisonderwijs	OBS Prinses Margrietschool	53,0%	€ 1.082.300	
Beschouwen scholen (IHP)	meerdere gebruikstypes	OBS Meester Siebering / Gymlokaal Nieuw Balinge	59,7%	€ 980.700	
Beschouwen (dorpsvisie)	3511 sporthal	Sporthal Smeltehal	70,4%	€ 1.595.700	
Beschouwen (dorpsvisie)	meerdere gebruikstypes	Dorpshuis Smilde / Gemeenteloket	0,0%	€ -	
Beschouwen (dorpsvisie)	3511 gymnastieklokaal	Gymlokaal Smilde	80,7%	€ 469.700	
Beschouwen (princiële keuze doel)	3410 bibliotheek	Bibliotheek Smilde	80,8%	€ 327.100	
Beschouwen (princiële keuze doel)	3379 uitvaartcentrum/begraafpla	Aula Smilde	86,4%	€ 389.840	niet in eigendom MD
Beschouwen (princiële keuze doel)	3379 uitvaartcentrum/begraafpla	Aula Beilen	34,4%	€ 170.500	niet in eigendom MD
Beschouwen (princiële keuze doel)	3379 uitvaartcentrum/begraafpla	Aula Westerbork	33,6%	€ 115.300	niet in eigendom MD
Beschouwen (princiële keuze aantal)	3521 zwembad/sauna	Openluchtbad Westerbork	27,6%	€ 345.100	
Beschouwen (princiële keuze aantal)	3521 zwembad/sauna	Zwembad de Smelte	25,4%	€ 935.000	

Perspectief	Feitelijk gebruik	Roepnaam	Investering als % nieuwbouw	Investering verduurzaming over 20 jaar	Toelichting
Beschouwen (eigendomssituatie)	3376 wijk- buurtcentrum	Buurthuis Middenrif	52,3%	€ 45.300	Principiële keuze m.b.t. externe objecten
Beschouwen (eigendomssituatie)	3512 sportpark	Sportpark Noord-West	28,6%	€ 459.000	Principiële keuze m.b.t. externe objecten
Beschouwen (eigendomssituatie)	3512 sportpark	Korfbalcomplex	28,8%	€ 169.300	Principiële keuze m.b.t. externe objecten
Beschouwen (eigendomssituatie)	3376 wijk- buurtcentrum	Buurthuis De Raat	39,3%	€ 340.800	Principiële keuze m.b.t. externe objecten
Beschouwen (eigendomssituatie)	3376 wijk- buurtcentrum	Dorpshuis Hoalerhoes	32,5%	€ 449.900	Principiële keuze m.b.t. externe objecten
Beschouwen (eigendomssituatie)	meerdere gebruikstypes	Kantine/dorpshuis Olde Bieb/De Bosrand/Sportcomplex Hoogersmilde	37,2%	€ 978.100	Principiële keuze m.b.t. externe objecten
Beschouwen (eigendomssituatie)	3512 sportpark	Sportcomplex De Meer incl. sporthal	20,8%	€ 379.500	Principiële keuze m.b.t. externe objecten
Beschouwen (eigendomssituatie)	3376 wijk- buurtcentrum	Buurthuis 't Mummelhoe	13,2%	€ 44.800	Principiële keuze m.b.t. externe objecten
Beschouwen (eigendomssituatie)	3376 wijk- buurtcentrum	Dorpshuis De Heugte	61,0%	€ 844.700	Principiële keuze m.b.t. externe objecten
Beschouwen (eigendomssituatie)	3376 wijk- buurtcentrum	Dorpshuis De Weidehoek	33,0%	€ 337.400	Principiële keuze m.b.t. externe objecten
Beschouwen (eigendomssituatie)	3376 wijk- buurtcentrum	Dorpshuis 't Kaampie	44,9%	€ 201.500	Principiële keuze m.b.t. externe objecten
Beschouwen (eigendomssituatie)	3376 wijk- buurtcentrum	Dorpshuis Beilervaart	62,4%	€ 133.600	Principiële keuze m.b.t. externe objecten
Beschouwen (eigendomssituatie)	3512 sportpark	Sportcomplex Hooghalen (erfpacht)	53,7%	€ 313.000	Principiële keuze m.b.t. externe objecten
Beschouwen (eigendomssituatie)	3376 wijk- buurtcentrum	Buurthuis Holthe Lieving Makkum	34,6%	€ 163.000	Principiële keuze m.b.t. externe objecten
Beschouwen (eigendomssituatie)	3512 tennisbaan	Tennisbaan	56,8%	€ 102.200	Principiële keuze m.b.t. externe objecten
Beschouwen (eigendomssituatie)	3376 wijk- buurtcentrum	Dorpshuis De Schuur	29,4%	€ 313.600	Principiële keuze m.b.t. externe objecten
Beschouwen (eigendomssituatie)	3512 sportpark	Sportcomplex Witteveen	19,6%	€ 93.900	Principiële keuze m.b.t. externe objecten
Beschouwen (eigendomssituatie)	3512 sportpark	Tenniscomplex Beilen	41,3%	€ 163.700	Principiële keuze m.b.t. externe objecten
Beschouwen (eigendomssituatie)	3512 sportpark	Kantine tennisbaan Kyllot	24,6%	€ 50.200	Principiële keuze m.b.t. externe objecten
afstoten	3376 wijk- buurtcentrum	Buurthuis Annie Londohuis	63,8%	€ 388.000	
afstoten	3312 basisonderwijs	CBS De Eshorst	102,6%	€ 3.081.500	
afstoten	3376 jongerencentrum	Jongerencentrum All Skin	112,2%	€ 293.900	
afstoten	3410 bibliotheek	Bibliotheek Beilen	88,1%	€ 244.100	
afstoten	3511 sporthal	Sporthal Börkerkoel	60,5%	€ 2.059.600	
afstoten	3372 gemeentewerken, werf	Werkplaats Smilde	59,1%	€ 292.400	
afstoten	3376 jongerencentrum	Jongerencentrum Roet 25	98,2%	€ 147.300	
afstoten	3372 gemeentewerken, werf	Werkplaats/garage Westerbork	90,3%	€ 446.800	
afstoten	3149 overig kantoor	MFA Westerbork	40,0%	€ 835.200	

perspectief	aantal objecten	totale investering	jaarlijkse reservering
investeren	28	€ 16.730.320	€ 836.516
Beschouwen scholen (IHP)	5	€ 4.638.600	€ 231.930
beschouwen (dorpsvisie)	3	€ 2.065.400	€ 103.270
Beschouwen (principiële keuze doel)	4	€ 1.002.740	€ 50.137
Beschouwen (principiële keuze aantal)	2	€ 1.280.100	€ 64.005
Beschouwen (eigendomssituatie)	19	€ 5.583.500	€ 279.175
afstoten	9	€ 7.788.800	€ 389.440

totaal **70**

geef je **plannen** de ruimte

De bouw- en vastgoedwereld is vol van ambitie. Projectontwikkelaars, gemeenten, de zorg, het onderwijs... overal worden mooie toekomstplannen gemaakt voor de omgeving waarin wij wonen en werken. Plannen die antwoord geven op klimaatverandering, verstedelijking, vergrijzing, digitalisering. Plannen die vragen om denken in mogelijkheden in plaats van beperkingen.

bbn geeft je de ruimte om je plannen wáár te maken. Dit doen wij door elk project met een open blik te benaderen. Door verder te kijken dan wat voor de hand ligt. En door met grensverleggende oplossingen te komen. Hoe groter je uitdaging, hoe gemotiveerder wij zijn om er een succes van te maken. Of je nu circulair wilt bouwen, een architectonisch statement wilt maken of een bestaand gebouw wilt transformeren naar een nieuwe bestemming.

Met 120 specialisten op het gebied van strategie voor gebouw en gebied, vastgoedmanagement, directievoering en toezicht, bouwkostenmanagement en proces- en projectmanagement biedt bbn je in elke fase van het bouwproces de juiste expertise en ondersteuning. Zo creëren we condities waarin jij je ambities de vrije loop kunt laten. Geef je plannen de ruimte.