

Onderwerp**Integraal Accommodatiebeleid 2025-2040, Kansen benutten!****Informatie**

Datum	18 oktober 2021	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Gerhard Maring	☒ Financieel adviseur: Henk Heijnen, Roelof Broekman
Zaaknummer	2368217	☐ Personeelsconsulent:
Portefeuillehouder	Wethouder Derks	☒ Medewerker bestuur en juridische zaken: Amy van Dam
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad	☒ Communicatieadviseur: Miriam Fokkema
		☐ Inkoopadviseur:
		☒ Team: Beleid en Samenleving, Buitendienst, Gemeentewinkel/dienstverlening, Ruimtelijk Beleid en Projecten, Zwembaden
		☒ Naam medewerker: Ans Mollenhorst, Arwoud Snippe, Dylp Dijkema, Ellen Folkerts, Nathalie Fels, Erik Wierenga, Fokko Meilof, Gera van der Leeden, Gerard Epping, Herma Velthuis, Huub Peijs, John van Egten, Marinus Koster, Ronald Tuik, Mieke Heeringa, Tinka Neutel, Christiaan Viersen.
		☐ Inspraak/adviesorgaan:

Aanleiding/voorgeschiedenis

De notitie Gebouwenbeleid, vastgesteld op 26 februari 2015, is aan actualisatie toe. Niet vanwege de kaders voor houden of verkopen/afstoten van gemeentelijke gebouwen maar wel als we kijken naar de ambitieuze duurzaamheidsopgave waar we voor staan.

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 veranderen mee. Rekening houdend met de huidige kwaliteit, de potenties van de gebouwen en de veranderende behoefte streven we naar het maken van verantwoorde keuzes bij de verduurzamingsopgave van ons maatschappelijk vastgoed.

In de afgelopen jaren is vooral geïnvesteerd in onderwijshuisvesting met de bouw van brede scholen. Om hier een goed vervolg op te geven is samen met de schoolbesturen het Integraal Huisvestingsplan Basisonderwijs 2021-2040 voor alle Integrale Kind Centra's (IKC's) in Midden-Drenthe opgesteld. Op 22 april jl. heeft u dit plan vastgesteld.



Van onze overige gebouwen kunnen we stellen dat ze over het algemeen ‘op leeftijd’ zijn. Alle gebouwen kunnen verduurzaamd worden maar blijven in oorsprong een bestaand gebouw met alle kansen en beperkingen van dien. We staan daarom met elkaar voor een complexe opgave.

Op 5 oktober jl. bent u bijgepraat over de complexe opgave voor de toekomst, het doorlopen proces en de bijbehorende ambitie. Het resultaat leest u in het nu voorliggende Integraal Accommodatiebeleid 2021-2040; Kansen Benutten! (IAB).

Met het IAB stellen we het strategische afwegingskader over het toekomstperspectief van het gebouw (de ‘stenen’) vast, 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.

Het IAB vervangt de notitie Gebouwenbeleid van 26 februari 2015.

Voorstel

Toelichting voorstel

Met het IAB willen we bereiken dat ons maatschappelijk vastgoed

- uiterlijk in 2040 energieneutraal is;
- aan gaat sluiten bij de behoefte (aan faciliteiten) uit de samenleving;
- het beheer en onderhoud professioneel georganiseerd gaat worden.

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.

Kansen

Op basis van de visie kijken we met het IAB niet alleen naar de ‘stenen’ maar hebben we ook oog voor de functies die we duurzaam willen faciliteren. Dat betekent een afweging tussen het toekomstperspectief van de functie maar tegelijkertijd natuurlijk ook over de bijbehorende faciliteiten. En vanzelfsprekend de vraag of de gemeente daar een rol in kan, moet of wil spelen. Dat kan in de vorm van een gebouw zijn, zeker bij specifieke functies zoals een zwembad of een sporthal. Tegelijkertijd is het ook bijvoorbeeld mogelijk een bijdrage voor de huur van een ruimte te verstrekken. Op deze wijze maken we bewuste keuzes bij het faciliteren van functies en willen we leegstand van gebouwen zoveel mogelijk voorkomen. Met andere woorden bewuste keuzes maken.

Participatie

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

Verduurzamingsopgave

Als vertrekpunt voor de verduurzamingsopgave hebben we onze huidige vastgoedportefeuille (gebouwen) genomen. Momenteel bestaat deze uit 147 gebouwen/bouwwerken waarmee we een financiële en/of kadastrale relatie hebben. Als we de portefeuille nader beschouwen zien we dat:

- 78 van deze 147 gebouwen een publieke functie hebben die (gedeeltelijk) met publieke middelen worden gefaciliteerd en/of bekostigd om onze maatschappelijke doelen en wettelijke taken te kunnen realiseren. We praten dan over maatschappelijk vastgoed (MV).
- Van deze 78 gebouwen:
 - o vallen 17 onderwijsgebouwen onder het Integraal Huisvestingsplan Basisonderwijs (IHP),
 - o hebben we bij 39 dorpshuizen en sportcomplexen een gezamenlijke opgave voor verduurzaming, en
 - o wordt het gebouw van Jeugdsoos Roet25 in Smilde binnenkort gesloopt.

Dat betekent dat we uiteindelijk voor 21 panden (78 – 57) zelf verantwoordelijk zijn voor de verduurzamingsopgave.

De overige 69 gebouwen/bouwwerken (147-78) beschouwen we als overig vastgoed en worden voor verduurzaming buiten beschouwing gelaten. Deze gebouwen dienen (op termijn) geen publiek of maatschappelijk doel meer.

Integraal Accommodatiebeleid 2021-2040; Kansen benutten!

We zijn blij dat we u het Integraal Accommodatiebeleid 2021-2040 nu kunnen voorleggen. We beseffen terdege dat het verduurzamen van ons maatschappelijk vastgoed een complexe opgave is in een steeds sneller veranderende wereld onder nieuwe omstandigheden en behoeften. Het is tijd om met verduurzaming aan de slag te gaan, alert te zijn op voorbijkomende kansen en nieuwe technische mogelijkheden.

In het Integraal Accommodatiebeleid 2021-2040; Kansen benutten! nemen we u mee in onze afweging om te komen tot een investeringsprogramma voor de periode 2021-2025 en 2026-2040. Daarvoor verwijzen we u graag naar het bijgevoegde document IAB.

De belangrijkste keuzes en/of uitgangspunten zetten we hier in het kort op een rij.

- De aanleiding voor het IAB is verduurzaming van ons maatschappelijk vastgoed. Het budget heeft daar ook betrekking op. De verwachte verduurzamingsinvesteringen zijn indicatief en op basis van kengetallen door een deskundige adviseur samengesteld. Deze kengetallen zijn gebruikt voor het begroten van de investering voor het uitvoeren van de betreffende verduurzamingsmaatregel. De kengetallen zijn exclusief btw, geactualiseerd naar prijspeil 2021.
- Voor onze gebouwen voeren we het onderhoud uit volgens het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) en is gericht op het in stand houden van het gebouw. Dit blijven we uitvoeren maar blijven wel kritisch op de kosten in relatie tot het toekomstperspectief van het gebouw.
- Bij verduurzaming van panden sluiten we zoveel mogelijk aan bij noodzakelijke en logische momenten van het groot onderhoud (MJOP) van het pand.
- Bij de rangvolgorde kijken we eerst naar investering in verduurzaming (van hoog naar laag) op logische groot onderhoudsmomenten volgens het MJOP. Vervolgens betrekken we de

ontwikkelingen van nu en in de toekomst op het vlak van ruimtelijke omgeving, gebouw, functie en/of behoefte vanuit de samenleving die van invloed (kunnen) zijn op de toekomstperspectief (prioritering) van onze gebouwen.

- Voor gebouwen waarin wordt overwogen te investeren (hernieuwbouw of verduurzamen) stellen we businesscases op. In de businesscase beoordelen en wegen we de belangrijkste (maatschappelijke) aspecten en risico's af. De uitkomst leggen we voor aan de gemeenteraad.
- Bij de uitwerking van de plannen in businesscases betrekken we gebruikers/stakeholders. Dat maakt dat de uitkomst van de businesscases (verduurzamen/nieuwbouw/benutten synergiekansen) op voorhand niet zeker is.
- Alle gebouwen kunnen we niet gelijktijdig verduurzamen. Geld en capaciteit is niet onbeperkt beschikbaar. Vandaar dat we een investeringsprogramma voor de periode 2021-2025 hebben opgesteld waaraan we nu actief uitvoering willen geven.
- Belangrijk vinden we vooral om te investeren in gebouwen voor de samenleving. Reden om de verduurzamingactiviteiten op korte termijn te spreiden over de verschillende categorieën panden.
- Op natuurlijke momenten heroverwegen we de nut en noodzaak van het in eigendom hebben van een gebouw. Aan de hand van het IAB vindt dan een heroverweging plaats over het toekomstperspectief van het gebouw. Afscheid nemen we van een pand als deze geen maatschappelijk belang (meer) dient, niet nodig is voor uitvoeren wettelijke verplichtingen en niet nodig voor toekomstige ontwikkelingen.
- Het opgestelde investeringsprogramma 2026-2040 is met alle onzekerheden die er nu zijn indicatief/richtinggevend van aard. Hieraan kunnen in deze fase geen rechten worden ontleend.
- De wereld en omstandigheden groeien in sneltreinvaart met de ontwikkelingen mee. Zo ook de behoefte van de samenleving en de technische ontwikkelingen. Deze bieden ons steeds nieuwe mogelijkheden en kansen. Al deze ontwikkelingen hebben invloed op de prioritering. Het is daarom goed mee te reizen in de trein en de prioriteiten en rangorde eens in de 4 jaar opnieuw tegen het licht te houden.
- Als we voordeel kunnen halen door functies onder één dak te brengen en/of exploitatievoordeel kunnen bereiken, kan dat tot gevolg hebben dat andere accommodaties vroegtijdig betrokken worden in de businesscase van een andere gebouw/accommodatie, waardoor deze door functieverduurzaming uit de routekaart kan verdwijnen.
- Voor een deel van ons maatschappelijk vastgoed hebben we met de eigenaar/exploitant voor verduurzaming een gezamenlijke opgave. We respecteren hierbij de verschillende eigenaarschappen en sluiten voor verduurzaming aan bij het vastgestelde en nog vast te stellen specifiek beleid. Het IAB is daarbij het kader voor het toekomstperspectief van het pand. Bij dorpshuizen zal de Koersnotitie Dorpshuizen het kader zijn voor het investeren in verduurzaming, bij buitensportaccommodaties was dat het uitvoeringsprogramma verduurzaming buitensportaccommodaties.
- De financiële gevolgen voor het investeren in verduurzaming in dorpshuizen en sportcomplexen zijn, voor zover niet in volledig eigendom van de gemeente, niet meegenomen in dit IAB. Dorpshuizen en sportcomplexen behoren weliswaar tot ons maatschappelijk vastgoed, tegelijk zien we verduurzaming van deze gebouwen als een gezamenlijke opgave. Om aan te geven op welke wijze we invulling gaan geven aan een gelijk speelveld en behandeling zal het college opdracht geven voor een nadere uitwerking van de prioritering en financiering van de verduurzaming van dorpshuizen en sportvoorzieningen. Voor dorpshuizen is daarbij de Koersnotitie Dorpshuizen (nu ter behandeling in de raad) richtinggevend. Voor sportcomplexen moet het richtinggevend beleid nog worden opgesteld.

Taakstellend budget

Voor verduurzaming van ons maatschappelijk vastgoed (excl. Onderwijsgebouwen) is tot 2025 ca. € 5.5 mln. beschikbaar. Met elkaar willen we verantwoorde keuzes maken. Het taakstellend budget stimuleert ons scherp aan de wind te zeilen en vinger aan de pols te houden.

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.

Met deze aanpak weten we na elk voorstel hoe we er voor staan en welke consequentie het besluit heeft voor het investeringsprogramma.

Opbrengsten verduurzaming investeren in verduurzaming

We weten dat het beschikbaar budget beperkt is. Tegelijkertijd verwachten we (op termijn) als gevolg van het IAB ook afscheid te kunnen nemen van gebouwen met onderliggende gronden. Aan de hand van businesscases krijgen we helder hoe het toekomstperspectief van het gebouw/functie er uit gaat zien. Op dit moment ligt dat nog niet vast.

Om extra financiële ruimte te realiseren is het noodzakelijk om de vrijkomende middelen bij verkoop en exploitatievoordeel als gevolg van verduurzaming weer in te kunnen zetten voor verduurzaming van ons maatschappelijk vastgoed. Vandaar dat we ook voorstellen om:

1. In te stemmen met het instellen een Reserve Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed. De reserve wordt gevoed met de netto opbrengst van de verkoop van onze gebouwen.
2. In te stemmen met het beschikbaar houden van directe lagere exploitatiekosten bij verkoop van onze gebouwen voor dekking van energiebesparende investeringen in de overige gebouwen.

BTW

In het IHP zijn de investeringskredieten inclusief BTW opgenomen omdat bij scholen de btw niet is te verrekenen. Deze bedragen hebben we voor de volledigheid overgenomen in het IAB.

De berekende en in de tabellen vermelde verduurzamingsinvesteringen in het IAB zijn bedragen excl. BTW. De BTW is niet in alle gevallen (volledig) verrekenbaar. In de businesscase nemen we de verrekening van de BTW in de financiële paragraaf op.

Alternatieven

We hebben met het IAB gekozen voor een integrale aanpak per gebouw omdat we investeringen in gebouwen zonder toekomstperspectief willen voorkomen. Alternatief is volgens het MJOP momenten een gedeelte van een gebouw te verduurzamen. Met de constatering dat onze gebouwen over het algemeen 'op leeftijd' zijn, hebben we niet voor deze laatste aanpak gekozen.

We kunnen ook niet gaan verduurzamen en de gebouwen in stand te houden zoals ze nu zijn. Met deze aanpak voldoen we niet aan de wet- en regelgeving en zorgt op termijn voor hogere exploitatiekosten, beperking in gebruik en lagere opbrengsten bij verkoop. Goed om te weten dat kantoorgebouwen met een slecht energielabel niet meer gebruikt/verkocht mogen worden als kantoor.

Randvoorwaarden

Geen aanvullende randvoorwaarden.

Risico's

Geld

De aanleiding voor het IAB is verduurzaming van ons maatschappelijk vastgoed. Het budget heeft daar ook betrekking op. Als een alternatief plan en/of een politieke wens tot een betere oplossing leidt, kan dat ook tot hogere kosten leiden dan nu geraamd.

Verduurzaming dorpshuizen en sportcomplexen

De financiële gevolgen voor verduurzaming in dorpshuizen en sportcomplexen zijn, voor zover niet in volle eigendom van de gemeente, niet meegenomen in dit IAB. Wel wordt voor de dorpshuizen in de nog vast te stellen Koersnotitie Dorpshuizen voorgesteld de "50%-regeling" daarvoor te verruimen.

Uitkomst

Bij de uitwerking van de plannen in businesscases, spelen gebruikers/stakeholders ook een rol. Dat maakt dat de uitkomst van de businesscases op voorhand niet zeker is.

Risico's

In businesscases beschrijven we de risico's als ze er zijn. Voor een goede afweging geven we ook risico's aan als we (voorlopig) niet gaan investeren in verduurzaming en/of (ver)nieuwbouw.

Financiële gevolgen

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 het uitvoeringsprogramma voor de periode 2021-2025.

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 Opm.: De investeringen zijn gebaseerd op indicatieve verduurzamings- en nieuwbouwkosten op basis van de huidige vierkante meters. De werkelijke kosten zijn afhankelijk van de inbreng en bijdrage van de stakeholders, locatie, synergievoordelen, omvang en de bouwkosten van dat moment.

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.

Hiernaast komen nog de netto gereserveerde verkoopopbrengsten gebouwen in beeld. Hiermee is in het bovenstaande geen rekening gehouden.

Hetzelfde geldt voor het beschikbaar houden van directe lagere exploitatiekosten bij verkoop van onze gebouwen voor dekking van energiebesparende investeringen in de overige gebouwen.

Personele gevolgen

Geen personele gevolgen.

Duurzaamheid

Het IAB is het afwegingskader om ons maatschappelijk vastgoed te verduurzamen met als doel energieneutraal in 2040. Hiermee geven we invulling aan onze verduurzamingsopgave

.

Publicatieniveau

Openbaar.

Overig

Niet van toepassing.

Vervolgprocedure/communicatie

Na vaststelling van het “Integraal Accommodatiebeleid 2021-2040, Kansen benutten!”:

- Publiceren besluit via gemeenteberichten
- Persbericht na college-/raadsbesluit (volgt later)
- Aan de slag! met de uitvoeringsagenda. Per gebouw een projectplan opstellen, participatie organiseren en met elkaar de businesscase(s) uitwerken.

Bijlagen

- Integraal Accommodatiebeleid 2021-2040, Kansen benutten!
- Integraal Huisvestingplan basisonderwijs 2021-2040, Investeren in kwaliteit
- Onderzoek verduurzaming vastgoed gemeente Midden-Drenthe
- Routeboek verduurzaming, prioritering portefeuille