

Raadsvoorstel

Onderwerp **Verduurzaming Podium Zuidhaege**

Kenmerk	26976-2026
Datum verzending	-
Besluitvormende raad	donderdag 21 mei 2026
Consulterende raad	-
Namens	het college van burgemeester en wethouders van gemeente Assen de heer M.L.J. Out, burgemeester de heer T. Dijkstra, secretaris

1 Beslispunten

- 1.1 Podium Zuidhaege te verduurzamen door de gehele buitenschil van het gebouw, daken en gevels, beter te isoleren. Hiervoor alle gevels met kozijnen en glazenbouwstenen te vervangen, de daken extra te isoleren en alle installaties, inclusief de zonnepanelen, te optimaliseren;
- 1.2 In te stemmen om de levensduur te verlengen met 20 jaar naar 50 jaar vanwege de ingrijpende verduurzamingsmaatregelen.
- 1.3 Een uitvoeringskrediet van € 3.900.000 incl. btw beschikbaar te stellen voor de verduurzaming van Podium Zuidhaege.
- 1.4 Het uitvoeringskrediet te dekken vanuit de exploitatie Podium Zuidhaege:
 - Onderhoudsvoorziening en geplande investeringen;
 - Herwaardering kapitaallasten door langere levensduur;
 - Lagere energielasten;
 - Dumava-subsidie.

2 Inleiding

Alle Nederlandse gemeenten hebben zich geconformeerd aan het streefdoel van het Klimaatakkoord van 2018. In 2020 is het Masterplan Klimaatneutraal Gemeentelijk Vastgoed vastgesteld waarin de visie en aanpak voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed tot aan 2040 is beschreven. De gebouwen gebruiken nu nog te veel elektra en aardgas, waaronder bij Podium Zuidhaege aan de Zuidhaege 2 te Assen. Om de doelstelling klimaatneutraal vastgoed te bereiken zijn er ook maatregelen bij Podium Zuidhaege nodig. Dit zijn zowel bouwkundige als installatietechnische maatregelen. Deze werkzaamheden kunnen worden gecombineerd met regulier onderhoud.

Podium Zuidhaege, oorspronkelijk in 1995 gerealiseerd als cultureel centrum ICO en ontworpen door Hoogstad Architecten, heeft een sterke culturele waarde en won destijds de Drentse Welstandsprijs.

De verduurzamingsopgave biedt naast energiebesparing ook de kans om het gebouw beter te laten aansluiten bij de huidige identiteit van Podium Zuidhaege en de herkenbaarheid voor bezoekers te vergroten.

Voor deze opgave zijn twee trajecten gecombineerd:

De architect richt zich op de bouwkundige verduurzaming en verbetering van de gebouwschil.

De technisch adviseur werkt de installatietechnische verduurzaming uit op basis van een onderzoek naar de status van de installaties en het energie verbruik.

Het resultaat is een integraal plan waarin architectuur, energieprestatie en gebruikskwaliteit versterkend samenkomen. Een aantal onderdelen van het gebouw, zoals de bitumineuze dakbedekking, waren al toe aan vervanging.

Daarbij was er een mogelijkheid om Dumava-subsidie aan te vragen. Door meer verduurzamingsmaatregelen toe te passen in een project kan er meer subsidie worden aangevraagd. Er is voor drie maatregelen subsidie aangevraagd en toegekend: HR-glas, isolatie voor dak, gevel, spouw en vloer van bestaande constructies en warmtepomp.

3 Beoogd effect

Een duurzaam en toekomstbestendig gebouw voor de gebruikers.

Een CO₂-reductie van ongeveer 60% door het toepassen van extra isolatie in het dak, gevel en vloer, de glazenbouwstenen en alle kozijnen in de buitengevels vernieuwen en het vervangen van de cv-ketels door warmtepompen en lage-temperatuur verwarming. Geen aardgas meer toepassen, het gebouw Podium Zuidhaege daarmee gasloos maken. Meer duurzame energie opwekken door de oude zonnepanelen te vervangen.

4 Argumenten

4.1 *Het verduurzamen van Podium Zuidhaege draagt bij aan het doel om een klimaatneutraal gemeentelijke vastgoedportefeuille te bezitten en sluit aan bij het streefdoel van het Klimaatakkoord van 2018.*

De gevels (uit 1995) zijn zwak geïsoleerd en gebouwd met een zeer slechte kwaliteit baksteen die bij schoonmaken beschadigt en erg gevoelig is voor vervuiling. Ook zijn de gevels enorm verkleurd. In het verduurzamingsplan worden de gevels aan de buitenzijde hoogwaardig geïsoleerd en voorzien van een nieuwe buitenschil. Alle kozijnen en vliesgevels inclusief het glas worden vernieuwd, ook de buitengevels met de glazen bouwstenen worden vervangen door nieuwe kozijnen. Het gebouw krijgt hierdoor weer een moderne eigentijdse uitstraling.

Voor de verwarming van het gebouw zijn nog twee cv-ketels in gebruik. Door deze te vervangen door een aardgasvrije installatie kan het gebouw aardgasvrij worden gemaakt. Doordat de buitengevels en het dak hoogwaardig geïsoleerd worden kan het gebouw naar een lage-temperatuur verwarming. Deze maatregelen leveren een aanzienlijke CO₂ besparing en een forse verlaging van de energiekosten.

Door de werkzaamheden zoveel mogelijk in de zomerperiode uit te voeren beperken we zoveel mogelijk de overlast en noodzaak voor tijdelijke huisvesting.

Door de werkzaamheden zoveel mogelijk in de zomerperiode uit te voeren beperken we zoveel mogelijk de overlast en noodzaak voor tijdelijke huisvesting.

In 2022 is door de organisatie "Stichting Ongehinderd" een rapport opgemaakt 'Hoe toegankelijk is Podium Zuidhaege'. Uit het rapport blijkt dat er veel knelpunten zijn voor o.a rolstoelgebruikers en slechtziende bezoekers.

Met het verduurzamen van het gebouw en het daarbij vervangen van de buitenschil met alle kozijnen geeft dit nu de mogelijkheid om de tekortkomingen, voornamelijk in de buitengevels, te verhelpen. Het gebouw wordt hiermee beter toegankelijk.

We dragen bij aan het gebiedsplan voor het soortenmanagementplan vanuit de Flora&fauna eisen. Bij het vervangen van de buitengevels dienen we, vanuit de flora en fauna, rekening te houden met gebouwbewonende soorten zoals vogels en/of vleermuizen. De gemeente Assen heeft hiervoor in voorbereiding een Flora&fauna gebiedsplan met een soortenmanagementplan. De nieuwe gevels van Podium Zuidhaege bieden een uitstekende plek voor huisvesting van diverse soorten vleermuizen en vogels. Door hier extra voorzieningen op te nemen naast de verplichte reguliere aantallen, is dit op andere locaties in de wijk minder noodzakelijk als daar de mogelijkheden beperkter zijn.

4.2 *Door de geplande werkzaamheden uit te voeren wordt de levensduur van het gebouw verlengd.*

4.3 *De budgetten worden beschikbaar gesteld vanuit project verduurzaming, vanuit de vervangingsbudgetten (MJOP) en uit het voordeel op de energielasten via een allonge met huurder.*

Energievoordeel wordt met de huurder verrekend op basis van theoretische besparing en prijspeil energie 2021 van de huurder. Er is al een allonge bij PZH. Deze wordt vervangen en alle maatregelen worden integraal in een nieuwe allonge opgenomen.

Voor het project is DuMaVa subsidie aangevraagd en toegekend.

5 Kanttekeningen

5.1 Het gebouw aardgasvrij maken lukt alleen als de aansluitcapaciteit en het gecontracteerd vermogen van elektriciteitsvoorziening toereikend is. Door de optimalisatie van de installatie en het toepassen van meer PV-panelen zal het elektraverbruik aanzienlijk lager zijn dan het huidige verbruik.

Het architectonisch ontwerp is beschermd, het uiterlijk van de nieuwe buitengevels wordt daarom afgestemd met de oorspronkelijk architect van het gebouw. Hierover zijn al afspraken gemaakt.

Tijdens de werkzaamheden is het gebouw normaal in gebruik. De werkzaamheden worden zo gepland dat de gebruikers zo weinig mogelijk overlast hebben. De werkzaamheden die het normaal gebruik wel verstoren worden in de vakantieperiodes van 2026 uitgevoerd als het gebouw dan voor publiek gesloten is. Voor enkele activiteiten zal tijdelijke huisvesting nodig zijn, hier is rekening meegehouden in het project.

Het bouwdeel De Schalm wordt hierbij buiten beschouwing gelaten, dit is een monument en

vraagt om en andere aanpak.

In het kader van de Flora & fauna dienen we de buitengevels die worden gesloopt natuurvrij te maken en tijdelijke verblijven te plaatsen voor vleermuizen totdat de verduurzaming gereed is. Dit is afgestemd met de afdeling Flora & Fauna van de gemeente Assen.

Voor de verduurzamingsmaatregelen is nog een omgevingsvergunning noodzakelijk. De aanvraag zal binnenkort worden ingediend.

5.2 -

5.3 Binnen 13 weken na oplevering wordt de DuMaVa-subsidie vastgesteld. Bij het ontwerp en de planning is rekening gehouden met de gestelde voorwaarden voor deze subsidie.

6 Kosten, baten en dekking

In dit hoofdstuk is het effect van de voorgenomen werkzaamheden op de begroting weergegeven waar voor alle onderdelen geldt dat de investering in 2026 en 2027 plaatsvindt en de kapitaallasten daarmee opgenomen worden in de jaarschijf 2028. Voor alle onderdelen is separaat een gedetailleerde opstelling opgenomen.

Samenvattend

Op basis van de calculaties en de beschikbare dekking komt het volgende beeld van de extra benodigde investeringsbudget en het effect daarvan op de gemeentelijke begroting naar voren:

De investeringsraming voor de verduurzaming van het Podium Zuidhaege bedraagt €3.900.000.

In het onderhoud van Podium Zuidhaege is rekening gehouden met de vervanging van de diverse onderdelen. Het gaat hier om een bedrag van €400.000 die in mindering gebracht wordt op de investering. Daarnaast is er een DUMAVA-subsidie aangevraagd en verstrekt voor de verduurzaming van het gebouw ter hoogte van 240.000. In het kapitaallasten overzicht is reeds rekening gehouden met een investering van € 588.000 voor onderhoudsinvesteringen.

Met deze investering wordt bereikt dat de levensduur van Podium Zuidhaege die nu nog 30 jaar is, kan worden verlengd naar 50 jaar. In dat kader kan de investering in 50 jaar worden afgeschreven en bedraagt daardoor €78.000 per jaar.

Bij het vaststellen van het Masterplan Vastgoed op 23 maart 2023 heeft de raad ingestemd om voordelen die ontstaan bij de verduurzaming ingezet kunnen worden om de aanvullende lasten van het verduurzamen van gemeentelijke panden op te vangen.

Het voordeel gaat om twee elementen:

- Een voordeel op de energielasten van €29.500 per jaar, dit voordeel wordt middels een allonge op de huurovereenkomst verrekend met de huurder.
- Hierboven is al aangegeven dat de resterende levensduur van Podium Zuidhaege met 20 jaren verlengd kan worden. Dit betekent ook dat voor de in het verleden gerealiseerde investeringen een langere afschrijvingstermijn moet worden doorgevoerd. Hierdoor worden de jaarlijkse kapitaallasten lager en kan dit voordeel ingezet worden voor de dekking van aanvullende exploitatielasten die voortvloeien uit de totale investering. Gecorrigeerd met extra

onderhoudslasten als gevolg van de levensduurverlenging, gaat het gaat hier om een structureel voordeel van €67.000 per jaar.

Volgens het Masterplan 2023 worden de voordelen van de verduurzaming toegevoegd aan het verduurzamingsbudget.

In onderstaand overzicht worden alle onderdelen schematisch weergegeven:

Bedragen x €1.000	Investing	Kapitaallasten	Exploitatie lasten	Resultaat exploitatie
Verduurzamen Podium Zuidhaege	3.900			
Beschikbare dekking vanuit voorziening	-/-400			
Subsidie DUMAVA	-/-240			
Reeds meegenomen investering	-/- 588			
Netto investering	2.672	78		78

<i>Beschikbare dekking</i>			
Allonge huurder (verrekening voordeel energielasten)		-/-29	-/-29
Vrijval kapitaallasten door langere looptijd bestaande activa		-/-67	-/-67
Resultaat	2.672	11	-/-18

7 Communicatie, participatie

De gebruikers van Podium Zuidhaege zijn vanaf de beginfase betrokken bij het proces en maken deel uit van de werkgroep die werkt aan de plannen voor het verduurzamen van Podium Zuidhaege. De planning van de werkzaamheden wordt afgestemd op de planning en de vakantieperiodes van Podium Zuidhaege om overlast naar haar huurders zoveel mogelijk te voorkomen.

Tijdens de werkzaamheden aan de buitengevels zijn steigers nodig en zullen diverse transport momenten plaats vinden, deze kunnen tijdelijk overlast veroorzaken voor bezoekers van het podium en omwonenden. Omwonenden zullen tijdig geïnformeerd worden, hiervoor wordt een communicatieplan opgesteld daarin zullen ook diverse overlegmomenten worden opgenomen.

8 Inclusie

We nemen in dit project zoveel mogelijk van de adviezen uit het rapport van Ongehinderd mee om het gebouw zoveel mogelijk toegankelijker te maken voor o.a. rolstoelgebruikers en slechtziende bezoekers.

Tijdens het bouwproces gaan we een aantal gebruikers, huurders van Podium Zuidhaege, betrekken door het toevoegen van een aantal kunstuitingen. Er zijn b.v. een aantal glazenvliesgevels die niet transparant

kunnen zijn, hiervoor willen het ontwerp bij het podium neerleggen.

De kosten voor een kunst-object voor het gebouw te plaatsen, waar de architect nu in de impressie illustratief een cortenstalen kunstobject heeft getekend, zijn niet opgenomen in het budget. Hier volgt een apart onderzoek naar in overeenstemming met de beleidsregels.

9 Vervolg

De planning is dat de werkzaamheden uitgevoerd gaan worden vanaf de zomer van 2026, deze werkzaamheden zullen buiten afgerond worden voor eind 2026, de binnenwerkzaamheden eind eerste kwartaal 2027.

Het effect van de verduurzamingsmaatregelen wordt gemeten door het energieverbruik te monitoren.

10 Bijlagen

4 Artist impressions van het gebouw.

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 maart 2026

Besluit

- 1.1 Podium Zuidhaege te verduurzamen door de gehele buitenschil van het gebouw, daken en gevels, beter te isoleren. Hiervoor alle gevels met kozijnen en glazenbouwstenen te vervangen, de daken extra te isoleren en alle installaties, inclusief de zonnepanelen, te optimaliseren;
- 1.2 In te stemmen om de levensduur te verlengen met 20 jaar naar 50 jaar vanwege de ingrijpende verduurzamingsmaatregelen;
- 1.3 Een uitvoeringskrediet van € 3.900.000 incl. btw beschikbaar te stellen voor de verduurzaming van Podium Zuidhaege.
- 1.4 Het uitvoeringskrediet te dekken vanuit de exploitatie Podium Zuidhaege:
 - Onderhoudsvoorziening en geplande investeringen;
 - Herwaardering kapitaallasten door langere levensduur;
 - Lagere energielasten;
 - Dumava-subsidie.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 21 mei 2026.

De raad voornoemd,

Voorzitter: M.L.J. Out

Griffier: J. de Jonge