

Memo

Aan: Gemeenteraad

Van: College van B&W

Onderwerp: Voorzien in Vastgoed (VIV)

Datum: 28 mei 2024

Motie

Op 10 juli 2023 is een motie ingediend met verzoek aan het college om:

1. de actuele plannen en kostenramingen vanaf 2024 bij de Perspectiefnota voor te leggen in plaats van bij de begroting;
2. deze actuele plannen dienen in ieder geval het concrete budget voor het komende begrotingsjaar en een raming van de drie daaropvolgende jaren te bevatten (conform de voorgeschreven begrotingssystematiek) en dienen ook regelmatig te worden geactualiseerd

Deze motie is overgenomen door het college en wordt door het aanbieden van deze Memo geacht te voldoen aan hetgeen de ingediende en door het college overgenomen motie vraagt.

Opbouw memo

Allereerst wordt onder het kopje Algemeen het onderscheid binnen Voorzien in Vastgoed (hierna: VIV) nader uitgelegd en benadrukt, te weten een scheiding tussen zogenoemde Niet-wettelijke taken Wettelijke taken.

Hierna worden investeringen binnen VIV inzake de Niet-wettelijke taken en Wettelijke taken nader toegelicht. Ten slotte worden verwerkingsmogelijkheden aangegeven zoals deze verwerkt zijn in de Perspectiefnota 2025-2028.

Dit memo geeft antwoord op de motie en geeft achtergrondinformatie voor de verwerkingsmogelijkheden in de Perspectiefnota 2025-2028.

Algemeen

Bij de dekking van investeringen in gebouwen in het kader van VIV wordt onderscheid gemaakt in investeringen in gebouwen die worden gedekt vanuit middelen die *structureel* in de meerjarenbegroting opgenomen worden en investeringen in gebouwen die gedekt worden vanuit *incidentele* middelen.

Voorbeelden van investeringen waaraan een wettelijke taak is verbonden (*medebewindstaken*) betreffen Primair Onderwijs, Speciaal Onderwijs, Voortgezet Onderwijs, Bewegingsonderwijs, Begraven, Brandweer en huisvesting eigen organisatie. De uit de investeringen in bovenstaande gebouwen ontstane kapitaallasten worden in basis gedekt door de middelen die structureel ter beschikking zijn/worden gesteld en opgenomen in de programmabegroting en meerjarenramingen.

Voorbeelden van investeringen waar de gemeente beleidsvrijheid heeft (*autonomie, niet-wettelijk*) zijn investeringen in het Bosbad, Kinderopvang, Cultuur, Welzijn, Recreatie e.d.. Deze investeringen worden in basis gedekt door incidentele middelen die vanuit beschikbare bestemmingsreserves worden gedekt. Daar waar volgens de geldende wet- en regelgeving er een verplichting ontstaat om de voorgenomen investering af te schrijven over een periode van de verwachte, toekomstige gebruiksduur wordt er een afschrijvingsreserve gevormd met de omvang van de werkelijke investering waaruit jaarlijks de afschrijvingslast wordt gedekt/opgevangen.



Ontwikkelingen Niet Wettelijk deel VIV

De oorspronkelijke totale lasten zijn op basis van het raadsbesluit van 19 februari 2018 en voor de periode van 2018-2030 geraamd op € 9.209.532.

Dit wordt conform het Uitvoeringsprogramma Voorzien in Vastgoed 2018-2029 gedekt door:

- Startkapitaal vanuit de reserve Onderwijshuisvesting
- (toekomstige) huurinkomsten + besparing op onderhoud en exploitatie
- (jaarlijkse) rentetoevoegingen over het saldo reserve VIV.

Investering (historische stand)	Totaal	Dekking
Investerings 2018-2030	€ 9.209.532	
- Startkapitaal vanuit reserve Onderwijs		€ 8.043.000
- Huurinkomsten/lagere exploitatielasten		€ 880.423
- Rentetoevoeging 2018-2030		€ 377.087
	€ 9.209.532	€ 9.300.510

Actualisatie/aanpassingen ten opzichte van het oorspronkelijk Uitvoeringsplan 2018-2029

- Budget renovatie wordt geactualiseerd en verhoogd naar € 2.062,50 per m2 (prijspeil 2024), zijnde 62,5% van de kosten voor nieuwbouw (was 50% van kosten nieuwbouw). Kosten renovatie bedroegen € 900 per m2 (raad Perspectiefnota 2024-2027)
- Budget nieuwbouw wordt geactualiseerd en verhoogd naar € 3.300 per m2 (prijspeil 2024). Kosten nieuwbouw oorspronkelijk € 1.800 per m2 (raad Perspectiefnota 2024-2027)
- Indexatie wordt +3% per jaar, was +1,6% per jaar (gemiddeld, jaarlijks aan te passen naar richtlijnen programmabegroting)
- Kindvoorziening Marknesse, Ens en Bant vanwege de integratie in te realiseren/renoveren basisscholen zijn (financieel) verplaatst naar het Wettelijk deel van VIV. Hier is een incidenteel investeringsbedrag van in totaal € 825.000 mee gemoeid welke geïncorporeerd wordt in het Wettelijk deel van VIV.

Naast bovenstaande actualisaties/aanpassingen zijn er diverse raadsbesluiten geweest die van invloed zijn op het verloop en ontwikkeling van het investeringsbudget voor het Niet-wettelijk deel van VIV. In onderstaande tabel zijn de diverse besluiten chronologisch weergegeven:

Reeds besloten:

Investering	Investeringsbudget	Besluitmomenten
Dorpshuis Luttelgeest	€ 190.171	Voorjaarsrapportage 2020
Barak Emmeloord	€ 71.000	Voorjaarsrapportage 2020
Zwembad het Bosbad	€ 6.700.000	Perspectiefnota 2022-2025
Zwembad het Bosbad	€ 7.468.498	2 ^e wijz 2023 incl amendement ad € 700.000
Dorpshuis Marknesse	€ 130.000	2 ^e CKBW 2023
Zwembad het Bosbad	€ 3.928.000	Raad 29 januari 2024 (incl amendement € 1.000.000)
	€ 18.487.669	

Totaaloverzicht Niet-wettelijk deel van Voorzien in Vastgoed:

Investering (actuele stand na aanpassingen)	Totaal	Dekking
Investerings 2018-2030	€ 29.326.378	
- Startkapitaal vanuit reserve Onderwijs		€ 8.043.000
- Huurinkomsten/lagere exploitatielasten		€ 351.609 (*)
- Aanvullend budget obv raadsbesluiten		€ 18.487.669
- Rentetoevoeging 2018-2030		€ 2.886.551
	€ 29.326.378	€ 29.768.829
- Kindvoorziening Marknesse/Ens/Bant		-/- € 825.000
- Aanvullend benodigd budget		€ 400.000
	€ 29.326.378	€ 29.343.829

(*) De huurinkomsten/lagere exploitatielasten vallen lager uit dan oorspronkelijk verwacht, met name vanwege het latere aanvangsjaar van investeren in het nieuwe Bosbad. De uitgestelde besparing van jaar 2020 naar jaar 2027 op exploitatielasten Bosbad bedraagt € 320.000.

Door bovenstaande actualisaties en aanpassingen naar aanleiding van besluitvorming in de gemeenteraad van het Niet-Wettelijk deel van project Voorzien in Vastgoed ontstaat er een tekort in de reserve VIV onderdeel Niet-wettelijk van circa € 400.000.

Ontwikkelingen Wettelijk deel VIV

De oorspronkelijke totale investeringslast is op basis van het raadsbesluit van 19 februari 2018 en voor de periode van 2018-2030 geraamd op € 55.648.353. De investeringsbijdrage van de schoolbesturen is destijds geraamd op € 12.187.955 waardoor het gemeentelijk aandeel in de investeringen van het Wettelijk deel uitkomt op € 43.460.398.

De kapitaallasten die uit de investering in het Wettelijk deel van VIV voortvloeien worden gedekt door:

- Vastgestelde, beschikbare structurele middelen VIV
- (toekomstige) besparing op onderhoud en exploitatie.
- Jaarlijkse indexatie van de structureel beschikbare middelen VIV.
- Vrijvallende kapitaallasten gymzalen en onderwijsgebouwen.
- (jaarlijkse) rentetoevoegingen over het saldo reserve VIV Wettelijk deel.

Actualisatie/aanpassingen ten opzichte van het oorspronkelijk Uitvoeringsplan 2018-2029

1. Budget nieuwbouw wordt geactualiseerd en verhoogd naar € 3.300 per m2 (prijsspeil 2024). Kosten nieuwbouw oorspronkelijk € 1.800 per m2 (raad Perspectiefnota 2024-2027)
2. Budget renovatie wordt geactualiseerd en verhoogd naar € 2.062,50 per m2 (prijsspeil 2024), zijnde 62,5% van de kosten voor nieuwbouw (was 50% van kosten nieuwbouw). Kosten renovatie bedroegen € 900 per m2 (raad Perspectiefnota 2024-2027)
3. Indexatie wordt +3% per jaar, was +1,6% per jaar (gemiddeld, jaarlijks aan te passen naar richtlijnen programmabegroting)
4. Afschrijvingstermijnen voor renovatie en nieuwbouw wijzigen naar 30 jaar respectievelijk 50 jaar (was 25 jaar / 40 jaar)
5. Kindvoorziening Marknesse, Ens en Bant vanwege de integratie in te realiseren/renoveren basisscholen zijn (financieel) verplaatst naar het Wettelijk deel van VIV. Hier is een incidenteel investeringsbedrag van in totaal € 825.000 mee gemoeid welke geïncorporeerd wordt in het Wettelijk deel van VIV.
6. Voor een 5-tal onderwijshuisvestingsprojecten opgenomen in het Uitvoeringsprogramma VIV is een eerste verkenning voor de realisatie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat renoveren in vele gevallen leidt tot hogere structurele lasten dan nieuwbouw. Nieuwbouw kan compacter, efficiënter en duurzamer waardoor de structurele lasten lager zijn dan het renoveren van de bestaande schoolgebouwen. Dit sluit aan bij de onderwijsinhoudelijke wensen vanuit de scholen. Hiertegenover staat dat de hoogte van de investering bij nieuwbouw ten opzichte van renovatie in vele gevallen ook hoger zal zijn. Voor al deze projecten geldt dat er nog een definitieve afweging voorgelegd worden in de komende jaarplannen of via een apart raadsvoorstel met een concrete investeringsvraag. Het gaat dan om:
 - a. Nieuwbouw danwel renovatie van basisscholen inclusief kindvoorziening in Marknesse (vergt een investering van circa € 7,5 mln (afweging)).
 - b. Nieuwbouw danwel renovatie van basisscholen inclusief kindvoorziening in Bant (vergt een investering van circa € 7,3 mln (afweging)).
 - c. Nieuwbouw danwel renovatie van basisscholen inclusief kindvoorziening in Ens (vergt een investering van circa € 8,7 mln (afweging)).
 - d. Nieuwbouw danwel renovatie Casteleijnscollege Emmeloord (vergt een investering van circa € 3,1 mln (afweging)).
 - e. Nieuwbouw en uitbreiding basisschool De Triangel inclusief ISK-klassen. Hierbij is opgenomen de mogelijke uitbreiding met een gymzaal omdat die in deze wijk ontbreekt en door de uitbreiding van de school een logische koppeling zal zijn (vergt een investeringslast van € 8,2 mln (afweging)).
7. Actuele leerlingenprognoses van het Voortgezet Onderwijs duiden op +300 leerlingen meer dan oorspronkelijk vanuit is gegaan. De investeringen in het Voortgezet onderwijs nemen hierdoor toe met naar verwachting € 7 mln (afweging). Er zal een specifiek voorstel uitgewerkt worden hoe deze extra huisvesting vorm gegeven zal worden.

Naast bovenstaande actualisaties/aanpassingen zijn er diverse raadsbesluiten geweest die van invloed zijn op het verloop en ontwikkeling van het investeringsbudget voor het Wettelijk deel van VIV. In onderstaande tabel zijn de diverse besluiten chronologisch weergegeven:

Reeds besloten

Investering	Ophoging structureel budget	Besluitmomenten
Brandweerkazernes	€ 24.500	Perspectiefnota 2022-2025
VO-campus	€ 40.000	Raadsbesluit 17 november 2022
School Emmelhage	€ 150.000	Programmabegroting 2023
Aeres-school	€ 62.370	Raadsbesluit 11 december 2023
Roderik v Voorst-school	€ 40.827	Raadsbesluit 11 december 2023
Brandweerkazernes	€ 156.500	Raadsbesluit 29 januari 2024
	€ 474.197	

Na verwerking van alle bovenstaande actualisaties en aanpassingen (nr. 1 t/m 11) en de door de raad reeds separaat besloten ophoging van het structurele budget bedragen de investeringslasten (voor een deel reeds gerealiseerd) € 144.147.810 waarvan het gemeentelijk aandeel circa € 126.721.970 en het aandeel van de schoolbesturen circa € 17.425.840 bedraagt.

Het onverkort doorvoeren van bovenstaande actualisaties en aanpassingen naar aanleiding van besluitvorming in de gemeenteraad leidt tot jaarlijkse, structureel hogere kapitaallasten van € 455.000 vanaf het jaar 2025.

Voorgestelde verwerkingsmogelijkheden

Verwerkingsmogelijkheid 1

In de Perspectiefnota 2022-2025 zijn middelen gereserveerd voor de VO-Campus. Dit is financieel vertaald in de programmabegroting 2022-2025 middels het vormen van een afschrijvingsreserve van in totaal € 5,7 miljoen. Vervolgens heeft uw raad op 17 november 2022 besloten het investeringskrediet van de VO-campus te verhogen tot € 49.258.957. Hiervan wordt -na aftrek van de bijdrage van de schoolbesturen ad € 6,835 mln en kosten renovatie van het oude deel van de bestaande schoolgebouwen Voortgezet Onderwijs ad € 1.489.510- een investering van € 40.934.448 geactiveerd. Hierdoor valt het niet benutte, resterende deel van de gevormde afschrijvingsreserve ad € 4.210.490 vrij.

Het voorstel luidt om de resterende middelen vanuit de gevormde afschrijvingsreserve ad € 4.210.490 terug te laten vloeien naar de bestemmingsreserve VIV (€ 400.000 ten gunste van het deel VIV niet-wettelijk deel en € 3.810.490 ten gunste van het wettelijk deel van VIV).

Afschrijvingsreserve PN 2022-2025	€	5.700.000
Benodigd op basis van raadsbesluit 17 november 2022	-/- €	1.489.510
	€	4.210.490
Verwerkingsmogelijkheid 1 (inzet voor Niet-wettelijk deel VIV)	-/- €	400.000
	€	3.810.490
Verwerkingsmogelijkheid 2 (inzet voor Wettelijk deel VIV)	-/- €	3.810.490
	€	0

Gevolg

Door te kiezen voor deze oplossingsrichting is er voor het Niet-wettelijk deel van VIV geen aanvullend incidenteel budget nodig, immers er wordt vanuit de gevormde afschrijvingsreserve € 400.000 benut om het ontstane tekort af te dekken.

De structurele middelenvraag daalt door het inzetten van de genoemde € 3.810.490 als onderdeel van de gevormde afschrijvingsreserve met € 190.000 naar een structureel tekort van € 265.000 per jaar (jaarlijks te indexeren).

Verwerkingsmogelijkheid 2

Bij uw besluit tot nieuwbouw van het Bosbad werd duidelijk dat de structurele lasten zullen dalen vanwege verwachte lagere lasten voor energieverbruik en kosten voor groot- en dagelijks onderhoud die het nieuwe zwembad zal hebben. Er wordt uitgegaan van een besparing op de exploitatielasten voor het Bosbad van ten minste € 300.000 per jaar ten opzichte van de thans in de programmabegroting geraamde en opgenomen structurele exploitatielasten.

U als raad heeft gekozen deze verwachte besparing op de structurele middelen te betrekken bij de Perspectiefnota 2025-2028, onderdeel Voorzien in Vastgoed, omdat destijds helder werd dat het besluit om het normbedrag per m² te verhogen naar stellige verwachting leidt tot een extra middelenvraag voor VIV.

Gevolg

Voorstel is om - na opvolging van oplossingsrichting 1 – de restantmiddelenvraag van jaarlijks € 265.000 hieruit te dekken vanaf het moment dat het Bosbad is gerealiseerd. De overige exploitatievoordelen die naar verwachting

gaan ontstaan na realisatie van het nieuwe Bosbad vallen t.z.t. terug aan de programmabegroting (niet geormerkt).

De verwerkingsmogelijkheden 1 en 2 samengevat in een tabel:

Niet wettelijk deel VIV		Wettelijk deel VIV	
Incidenteel tekort	€ 400.000	Structureel tekort	€ 455.000
Verwerkingsmogelijkheid 1	-/- € 400.000	Verwerkingsmogelijkheid 1	-/- € 190.000
Incidenteel tekort na 1	€ 0		€ 265.000
		Verwerkingsmogelijkheid 2	-/- € 265.000
		Structureel tekort na 1 en 2	€ 0

Bovenstaande verwerkingsmogelijkheden zijn opgenomen in de voorliggende Perspectiefnota 2025-2028.