

voorzien in vastgoed

accommodatiebeleid gemeente Noordoostpolder

Aanpassing 2023

Uitvoeringsprogramma VIV



1 INTRODUCTIE

1.1 AANPASSING UITVOERINGSPROGRAMMA VIV

Begin 2018 heeft de gemeenteraad het Uitvoeringsprogramma Voorzien in Vastgoed 2018-2029 vastgesteld. Dit programma is een lange termijn agenda die aangeeft hoe we onze ambities op het gebied van ons vastgoed willen waarmaken, voor welke accommodaties we op welk moment een investering verwachten en hoe we die bekostigen.

Begin 2022 is er een inhoudelijke stand van zaken opgemaakt. Waarin werd teruggekeken naar de eerste jaren van het programma. Wat hebben we geleerd van de eerste jaren VIV en wat vraagt om aanpassingen voor de toekomst?

Medio 2023 doen we een financiële stand van zaken: Welke financiële ontwikkelingen zien we die invloed hebben op het uitvoeren van het programma? En zijn aanpassingen noodzakelijk?

1.2 INHOUDELIJKE STAND VAN ZAKEN

Met het Uitvoeringsprogramma VIV werken we verder aan het aantrekkelijk en leefbaar houden van onze dorpen en wijken, toekomstbestendig en duurzaam vastgoed, het optimaliseren van onze vastgoedportefeuille en het verantwoord inzetten van gemeenschapsgeld. Na vijf jaar is het tijd te evalueren: Wat hebben we geleerd van de eerste jaren VIV en wat vraagt om aanpassingen voor de toekomst?

Begin 2022 hebben we teruggekeken op het programma. Het programma Voorzien in Vastgoed heeft de eerste vier jaren tal van projecten opgepakt. Het werken met het Uitvoeringsprogramma heeft rust gegeven in die zin dat iedereen weet wanneer een project aan de orde is. Tegelijkertijd hebben we geconstateerd dat we te optimistisch hebben gerekend met voorbereiding van projecten, hier gaan we meer tijd voor nemen zodat we echt de juiste dingen doen. Een andere conclusie die we getrokken hebben is dat maatwerk per project noodzakelijk is. Het ene gebouw is het andere niet en dan werken met dezelfde normbedragen werkt niet. Deze praktische aanpassingen hebben geen groot effect op de uitvoering van het programma.

2 VIV IN HET KORT

2.1 DOEL

Het Uitvoeringsprogramma Voorzien in Vastgoed (VIV) is een concrete vertaling van onze ambities en beleidsuitgangspunten voor het maatschappelijke vastgoed van de gemeente. Het is een lange termijn agenda die richting geeft aan de wijze waarop we onze ambitie willen waarmaken. Het geeft aan in welke accommodaties we op welk moment een investering verwachten. Zodat we hiermee in onze meerjarenbegroting, bij het onderhoud van onze gebouwen en bij nieuwe huisvestingsvraagstukken rekening kunnen houden.

2.2 AMBITIES

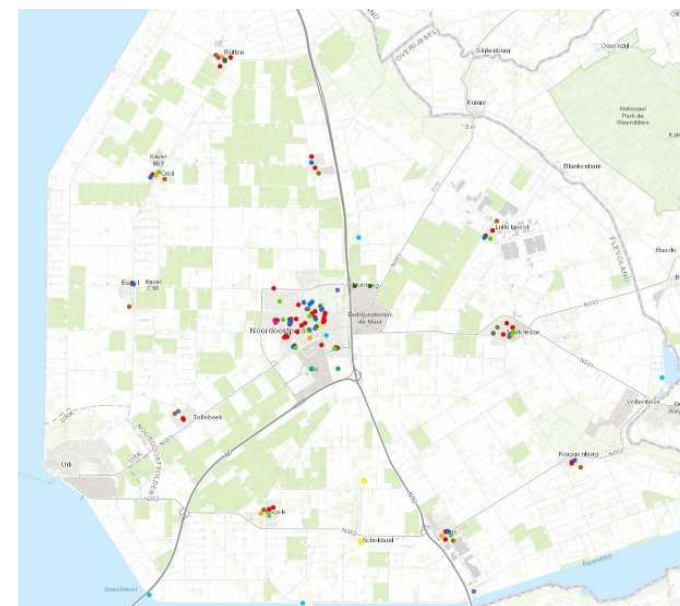
De ambities waarop het Uitvoeringsprogramma is gebaseerd zijn opgenomen in de beleidsvisie Voorzien in Vastgoed:

- (1) Aantrekkelijk en leefbaar houden van onze dorpen en wijken
- (2) Optimaliseren van onze vastgoedportefeuille
- (3) Passend accommoderen
- (4) Toekomstbestendig en duurzaam huisvesten
- (5) Benutten van kwaliteiten
- (6) Verantwoord inzetten van gemeenschapsgeld

2.3 MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Het Uitvoeringsprogramma Voorzien in Vastgoed (VIV) gaat over de 127 gebouwen die de gemeente Noordoostpolder (peildatum 2018) in (economisch) eigendom heeft. De 127 gebouwen zijn als volgt te verdelen over verschillende categorieën vastgoed:

• onderwijs	48
• sport	18
• kinderopvang	2
• recreatie	5
• welzijn	10
• cultuur	7
• begraven	11
• gemeentelijke organisatie	7
• bijzondere objecten	4
• brandweer	6
• strategisch vastgoed	5
• overig vastgoed	4



2.4. FINANCIËLE DOORBREKENING PROGRAMMA

De investeringen die voortvloeien uit het Uitvoeringsprogramma VIV worden met verschillend gedekt.

In de gemeentelijke Programmabegroting is vanaf 2018 € 1.150.000 per jaar opgenomen voor de uitvoering van Voorzien in Vastgoed. Dit structurele budget wordt ingezet voor het dekken van investeringen in:

- gebouwen waarvoor de gemeente een wettelijke taak heeft (scholen, bewegingsonderwijs, begraven)
- gebouwen die onder de gemeentelijke verantwoordelijkheid vallen (brandweer)
- gebouwen die we voor onze eigen huisvesting nodig hebben (gemeentehuis, gemeentewerf, opslag).
- Gebouwen die onder de beleidsvrijheid van de gemeente vallen worden incidenteel gedekt.

De financiële consequenties die gepaard gaan met de investeringen vanuit de structurele VIV-middelen zijn doorgerekend tot en met 2040. Van de investeringen vanuit het beleidsvrije deel zijn de financiële consequenties tot en met 2030 in beeld gebracht.



3 FINANCIËLE ONTWIKKELINGEN

3.1 NORMBEDRAG

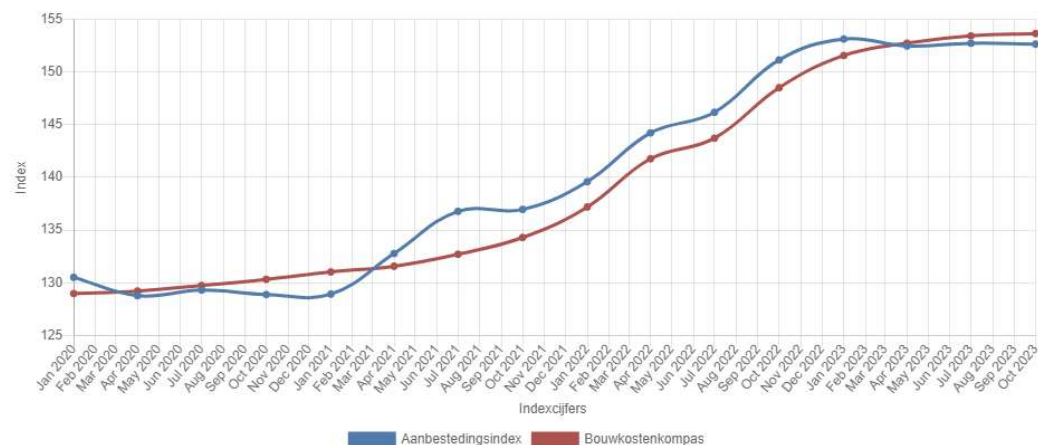
Voor nieuwbouw en uitbreiding wordt in het Uitvoeringsprogramma gerekend met een gemiddeld investeringsbedrag van € 1.800 per m² BVO (prijspeil 2018, inclusief BTW). Verwacht werd dat hiermee voldaan kon worden aan de eisen die werden gesteld vanuit het geldende Bouwbesluit. Voor renovatie wordt 50% van de investeringskosten voor nieuwbouw gehanteerd als uitgangspunt.

In het Uitvoeringsprogramma is rekening gehouden met een gemiddelde indexering van 1,6% per jaar. Dat betekent dat voor 2023 het normbedrag uitkomt op € 1.950.

3.2 PRIJSONTWIKKELINGEN BOUWMARKT

De prijsstijgingen afgelopen jaren in de bouwsector zijn groot. Het gaat dan om stijging van de kosten van bouwmaterialen en om een zeer sterke stijging van de kosten van installaties. En door de huidige inflatie zien we ook een sterke stijging zien van de loonkosten.

Vasthouden aan oorspronkelijke bedragen doet geen recht aan deze ontwikkelingen en leidt op voorhand tot zeer beperkte keuzes bij renovatie en leidt bij nieuwbouw tot de conclusie dat bouwen op basis van bouwbesluit überhaupt niet mogelijk is.



3.3 DUURZAAMHEIDSEISEN

In dit normbedrag is geen rekening gehouden met extra kosten voor duurzaamheidsmaatregelen. De maatregelen die een korte terugverdientijd hebben worden wel gedaan maar maatregelen die een substantiële investering vragen en langere terugverdientijd hebben niet. Dit kan betekenen dat om de klimaatdoelstellingen te bereiken er binnen een aantal jaar opnieuw geïnvesteerd zal moeten worden.

3.4 MARKTPRIJZEN

Voor nieuwbouw zien we op de huidige markt prijzen van € 3.300 p/m² en meer. Voor renovaties geldt, mede door de noodzaak van verduurzaming in een bestaand gebouw, dat dit tussen de 50-75% van het bedrag van nieuwbouw in zit. Tenslotte zien we dat rekenen met een gemiddelde indexatie van 1,6% te laag is.

De verwachting is niet dat de bouwkosten komende jaren zullen afnemen. We zien momenteel een afvlakking. De stijging neemt af. Dit zit met name in de bouwkosten, de kosten voor installaties stijgt nog door.

In het Uitvoeringsprogramma is opgenomen dat herschikking van beschikbaar budgetten mogelijk is, dit zou dan consequenties hebben voor fasering projecten in het programma. De prijsstijgingen zijn echter zo sterk dat dit een grote neerslag zou hebben op het totale programma.

4 FINANCIEN

4.1 ACTUALISATIE FINANCIËLE DOOBEREKENING

Het verhogen van het normbedrag naar gemiddeld € 3.300 p/m² voor nieuwbouw en het verhogen van het percentage van het nieuwbouwbudget voor renovaties, heeft grote financiële consequenties. De eerste berekeningen laten zien dat Er vanaf 2024 structureel € 700.000 jaarlijks worden toegevoegd aan de VIV begroting. Hiermee kunnen de stijgende investeringslasten en de daaruit voortvloeiende kapitaallasten te kunnen dekken voor alle projecten die tot en met 2029 in het Uitvoeringsprogramma VIV opgenomen staan.

Hierin zit een groot aantal onzekerheden:

- Voor een deel van de projecten die opgenomen zijn in het Uitvoeringsprogramma is nog onduidelijk op welke wijze die uitgevoerd zullen gaan worden. Daar hebben we nu een berekening op basis van de normgetallen uit het oorspronkelijke programma op gemaakt maar daar zijn nog grote onzekerheden in zoals bij de brandweerkazernes of waar scholen samengevoegd worden. Die consequenties zijn niet meegenomen in de eerste berekeningen.
- Toekomstige prijsontwikkelingen, wanneer de inflatie voortduurt zullen naar verwachting ook de bouwkosten blijven doorstijgen.
- Door hoge kosten duurzaamheidsmaatregelen komt een renovatie steeds meer in de buurt van nieuwbouwkosten. Dit zal niet voor alle gebouwen gelden. Renovaties van gebouwen met een eenvoudige en rechte lay-out zullen voor betrekkelijk minder kosten gerenoveerd kunnen worden dan meer complexe gebouwen. In het laatste geval zou nieuwbouw dan een optie kunnen zijn omdat dan de afschrijftermijn langer is dan bij renovatie, en daarmee de structurele jaarlast minder. Voor het maken van de keuze renovatie of nieuwbouw is het belangrijk rekening te houden met mogelijke toekomstige ontwikkelingen, immers een nieuw gebouw wordt gerealiseerd voor de komende 50 jaar.
- De rijksoverheid heeft onlangs aangekondigd de vergoeding in het gemeentefonds voor onderwijshuisvesting niet aan te zullen passen. Daartegenover staan wel specifieke subsidieregelingen voor verduurzaming. Per project zal bekeken moeten worden hoe hier gebruik van kan worden gemaakt.

5 NIEUW WERKWIJZE

5.1 UITVOERING

De prijsontwikkelingen vragen om een andere wijze van werken. De huidige systematiek van jaarplannen die passen binnen het Uitvoeringsprogramma en de beschikbaar gestelde budgetten is niet meer haalbaar. Door de onzekerheid over de prijsontwikkelingen is het onduidelijk welk extra budget per project benodigd zal zijn. Daarmee is het onmogelijk om voor het gehele Uitvoeringsprogramma VIV nu een aanvullend budget te vragen. Tegelijkertijd moeten we constateren dat er de komende jaren niet aan ontkomen om extra middelen in te zetten om VIV verder uit te voeren.
















Daarom stellen we voor om voor de uitvoering van VIV in de Perspectiefnota 2024-2027 een PM-post op te nemen, zodat ondanks de onzekerheid over de hoogte duidelijk is dat er de komende jaren rekening moet worden gehouden met extra inzet voor de uitvoering van VIV.

5.2 MAATWERK

Er is meer maatwerk nodig en een jaarlijkse doorberekening van de kosten van de projecten die de komende drie jaar gerealiseerd worden. Dit betekent de volgende werkwijze:

1. Normbudget wordt aangepast naar € 3.300 gemiddeld voor nieuwbouw en 50 tot 75% daarvan voor renovatie.
2. Afschrijvingstermijnen voor nieuwbouw 50 jaar hanteren en voor renovatie 30 jaar.
3. Via Jaarplannen worden projecten definitief opgevoerd waarbij noodzaak en keuze voor renovatie of nieuwbouw (opnieuw) afgewogen wordt.
4. De nu opgenomen projecten in het Uitvoeringsprogramma en de daarbij horende opgenomen budgetten in onze begroting vormen de basis.
5. Een jaarlijkse financiële doorberekening van de projecten voor het komende drie jaren te maken zodat die initieel bij de Perspectiefnota opgenomen kunnen worden.
6. Voor de projecten die het volgende jaar in uitvoering gaan wordt een actueel en concreet investeringsvoorstel bij de begroting gedaan, inclusief dekkingsvoorstel.

A. TOTAALOVERZICHT PROJECTEN 2018-2022

	Project	kern	type	maatregel	status
2018	gymlokaal Skagerrak	Emmeloord	bewegingsonderwijs	renoveren	
2018	CBS Op de Wieken	Tollebeek	onderwijs	renoveren/ uitbreiden	
2018	RBS Eben Haëzer	Emmeloord	onderwijs	uitbreiden	
2018	De Floreant (De Rank/ Klipper)	Luttelgeest	onderwijs/kindervoorziening	renoveren/ uitbreiden	
2018	Dorpshuis De Bosfluit	Luttelgeest	welzijn	renoveren/ uitbreiden	
2019	RKBS Albert Schweitzer	Emmeloord	onderwijs	renoveren/ uitbreiden	
2019	CBS De Triangel	Emmeloord	onderwijs/ peuteropvang	renoveren	
2019	SC Centrum De Marke	Marknesse	welzijn	renoveren/ uitbreiden	
2019	Barak Emmeloord	Emmeloord	bijzonder object	renoveren	
2019	Brandweergarages	Rutten, Ens, Nagele, Marknesse, Creil		nieuwbouw	
2020	VSO De Optimist	Emmeloord	onderwijs	renoveren/ uitbreiden	
2020	OEC De Ark	Espel	onderwijs	renoveren	
2021	Basisscholen Marknesse	Marknesse	onderwijs	renovatie/nieuwbouw	
2021	Expertisecentrum	Emmeloord	onderwijs	renovatie/ verplaatsing	
2022	OBS Roderick van Voort	Emmeloord	onderwijs	renovatie	
2022	Jongeren centrum De Klos	Emmeloord	welzijn	nieuwbouw	





 Gereed

 Voorbereiding

B. TOTAALOVERZICHT PROJECTEN 2023-2026

Project	kern	type	maatregel	gepland
Jongeren centrum De Klos	Emmeloord	welzijn	nieuwbouw	2023-2024
Gymzalen bij Emelwerda	Emmeloord	bewegingsonderwijs	renoveren	2024-2025
SWS De Wending	Bant	onderwijs	renoveren	2024-2026
CBS De Schalmei	Bant	onderwijs	renoveren	2024-2026
Kindvoorziening	Bant	kinderopvang (schoolgebouw)	renoveren	2024-2026
GBS De Planthof	Emmeloord	onderwijs	renoveren	2024-2026
SRBS Eben Haëzer	Emmeloord	onderwijs	renoveren	2024-2026
OBS De Regenboog	Ens	onderwijs	renoveren	2024-2026
CBS Het Lichtschip	Ens	onderwijs	renoveren	2024-2026
Kindvoorziening	Ens	kinderopvang (schoolgebouw)	renoveren	2024-2026
Buurthuis De Brulboei	Emmeloord	welzijn	renoveren	2024-2026

C. TOTAALOVERZICHT GROTE PROJECTEN

	Groot project	kern	type	maatregel	status
A	Zwembad Bosbad	Emmeloord	sport	renoveren/ verbouw	
B	VO-Campus	Emmeloord	onderwijs	nieuwbouw	
C	Werelderfgoedcentrum	Schokland	cultuur	renoveren/nieuwbouw	
D	Cultuurgebouw	Emmeloord	cultuur	renoveren/ verbouw	

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ev.
BB							
VO-C							
WEC							
CB							

Planning grote projecten

voorzien in vastgoed

