

Emmeloord, 9 januari 2018.

Onderwerp

Uitvoeringsprogramma 2018-2029 Voorzien in Vastgoed

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Het Uitvoeringsprogramma Voorzien in Vastgoed 2018-2029, inclusief het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2018-2029, vaststellen en de financiële afweging om het vanaf 2019 beschikbaar gestelde budget structureel te verhogen, integraal plaats laten vinden bij de behandeling van de Perspectiefnota 2019-2022 en Programmabegroting 2019-2022;
2. Instemmen met het binnen de bestemmingsreserve VIV onderscheiden van de onderdelen Wettelijk deel VIV en Beleidsvrij deel VIV;
3. Voor het dekken van lasten in het beleidsvrije deel € 8.000.000 storten in de bestemmingsreserve VIV ten laste van de bestemmingsreserve Onderwijshuisvesting;
4. Het VIV Uitvoeringsjaarplan 2018 vaststellen en bijbehorende middelen van in totaal € 3.548.124 voteren en hiertoe de bijbehorende afschrijvingsreserves instellen;
5. De 7e begrotingswijziging van de programmabegroting 2018 vaststellen.

Doelstelling

Het Uitvoeringsprogramma Voorzien in Vastgoed (VIV) 2018-2029 is een lange termijn agenda. Het geeft aan hoe we onze ambitie op het gebied van vastgoed willen waarmaken en in welke accommodaties we op welk moment een investering verwachten. Hiermee kunnen we in onze meerjarenbegroting, bij het onderhoud van gebouwen en bij nieuwe huisvestingsvraagstukken rekening houden. Met de uitvoering van het Uitvoeringsprogramma VIV willen we de volgende doelen bereiken:

- Aantrekkelijk en leefbaar houden van onze dorpen en wijken
- Optimaliseren van onze vastgoedportefeuille
- Passend accommoderen
- Toekomstbestendig en duurzaam huisvesten
- Benutten van kwaliteiten
- Verantwoord inzetten van gemeenschapsgeld
- Doorontwikkelen vastgoedorganisatie

Inleiding

Op 16 oktober 2017 is de *beleidsvisie VIV* vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin zijn de ambities die we nastreven op het gebied van accommodaties en de beleidskaders en spelregels die we hanteren bij vastgoed opgenomen.

Het *Uitvoeringsprogramma VIV* is de concrete vertaling van het vastgestelde beleid naar maatregelen per gebouw en bijbehorende financiële consequenties.

Een nadere uitwerking van de beleidsuitgangspunten en maatregelen uit VIV die specifiek betrekking hebben op onderwijshuisvesting is opgenomen in het *Integraal Huisvestingsplan (IHP) Onderwijs*. Het opstellen van een IHP wordt naar verwachting opgenomen in de Wet op het Primair Onderwijs en de Wet op het Voorgezet Onderwijs. Op basis van de beleidsvisie VIV is het IHP 2018-2029 samen met de betrokken schoolbesturen in Noordoostpolder opgesteld en vastgesteld in het OOGO. De maatregelen uit het IHP zijn integraal overgenomen in het Uitvoeringsprogramma VIV.

Elk jaar wordt er een concreet *VIV Uitvoeringsjaarplan* gemaakt. Basis hiervoor zijn de maatregelen en fasering uit het Uitvoeringsprogramma VIV 2018-2029. In een jaarplan zijn de maatregelen en bijbehorende financiële consequenties voor het betreffende jaar opgenomen. Over de wijze waarop renovatie- en nieuwbouwprojecten daadwerkelijk uitgevoerd worden, wordt via een *businesscase* ter besluitvorming een voorstel voorgelegd ter besluitvorming aan het college. Voor 2018 is het eerste VIV Uitvoeringsjaarplan opgesteld. Dit Uitvoeringsjaarplan 2018 ligt nu ook ter besluitvorming voor.

Beleidsreferentie

- Onderwerp op strategische raadsagenda 2014-2018
- Projectplan Voorzien in Vastgoed
vastgesteld op 10 maart 2015 door het college van burgemeester en wethouders
- Startnotitie Voorzien in Vastgoed
vastgesteld op 22 februari 2016 door de gemeenteraad
- Perspectiefnota en programmabegroting 2017-2020
programma 2, uitvoering accommodatiebeleid / Voorzien in Vastgoed, financiële effecten nader te bepalen
- Beleidsvisie Voorzien in Vastgoed
vastgesteld op 16 oktober 2017 door de gemeenteraad

Argumenten

1.1 Uitwerking van vastgestelde beleidsvisie en ambitie ten aanzien van vastgoed

Met het Uitvoeringsplan VIV hebben we voor het eerst een integrale vastgoedplanning die gaat over onderwijshuisvesting, gebouwen met een beleidsondersteunende functie zoals sport, recreatie welzijn en cultuur, gebouwen die we voor onze eigen organisatie inzetten en de overige gebouwen die we in bezit hebben. Het Uitvoeringsprogramma VIV is een concrete vertaling van de vastgestelde ambitie en beleidskaders die in de beleidsvisie VIV zijn opgenomen. Hiermee is voor de komende twaalf jaar in beeld gebracht welke maatregelen zijn gepland voor de 127 gebouwen in eigendom van de gemeente.

Een aantal gebouwen (MFA Rutten, Poldertoren, Werelderfgoedcentrum Schokland, Cultuurbedrijf) maakt onderdeel uit van separate projecten. Voor deze projecten vindt separate besluitvorming en financiële dekking plaats. In dit Uitvoeringsprogramma is planmatig voor deze gebouwen in beeld gebracht op welk moment een mogelijke ingreep in de huisvesting verwacht wordt. In dit uitvoeringsplan zijn hiervoor echter geen investeringen geraamd en middelen gereserveerd.

Optimalisering en vernieuwing van gebouwen kan niet in één keer uitgevoerd worden. Dit heeft niet alleen te maken met de beschikbaarheid van financiële middelen en personele inzet, maar ook met de noodzaak om te vernieuwen. Gebouwen zijn soms goed genoeg om nog een aantal jaren mee te kunnen. Daarnaast kan met een fasering ook meer diversiteit in (gerenoveerde) leeftijden van gebouwen worden gebracht.

De leeftijd van gebouwen is gebruikt als richtlijn bij de fasering. Vervolgens is gekeken of er redenen zijn om een maatregel te versnellen of vertragen, bijvoorbeeld om maatregelen te kunnen combineren. Het Uitvoeringsprogramma geeft met de fasering de volgorde van uitvoering van maatregelen aan.

De beleidsuitgangspunten en maatregelen vanuit VIV die betrekking hebben op onderwijshuisvesting zijn opgenomen in een apart document: het IHP. Een IHP wordt naar verwachting als verplichting opgenomen in de Wet op het Primair Onderwijs en de Wet op het Voorgezet Onderwijs. Een IHP is een belangrijke basis voor een meerjarenplanning van investeringen in onderhoud, renovatie en nieuwbouw, maar ook samenwerking, sluiting en sloop. Schoolbesturen en gemeente hebben vanuit hun wettelijke verantwoordelijkheid en het belang van goed onderwijs, een gezamenlijk ambitie op het gebied van onderwijshuisvesting. Uitgangspunt in het IHP voor Noordoostpolder is daarom ook om de investeringskosten van vernieuwing van onderwijshuisvesting als gemeente en schoolbesturen samen op te pakken. De voorgestelde maatregelen voor het onderwijs en de volgorde van uitvoering hiervan zijn samen met de schoolbesturen opgesteld.

1.2 Geen volledige financiële dekking vanuit de beschikbare VIV-middelen

Het Uitvoeringsprogramma VIV is opgesteld op basis van de vastgestelde ambitie die we nastreven voor onze accommodaties en de bijbehorende beleidskaders. De beschikbare middelen zijn hierin niet leidend geweest. Via de laatste twee Perspectiefnota's is financiële ruimte gecreëerd in de gemeentelijke meerjarenbegroting om te kunnen investeren in vastgoed. Hierbij is ook aangegeven dat het budget dat beschikbaar gesteld is (€ 1.150.000 structureel) een substantieel deel van de kapitaallasten van de voorziene investeringen zou kunnen dekken, maar dat dat budget nog niet voldoende is of kan zijn om de gewenste optimaliseringsslag de komende jaren te kunnen maken.

Op basis van actuele prognoses, kengetallen, aannames en huidige inzichten is een zo realistisch mogelijk beeld gegeven van de financiële consequenties van het Uitvoeringsprogramma VIV. Er is rekening gehouden met kengetallen voor investeringsramingen, incidentele kosten (sloopkosten, afboeken boekwaarden), indexering, projectfinanciering, vrijval van kapitaallasten, besparing op onderhouds- en exploitatielasten, reeds afgegeven beschikkingen, eigen bijdrage van gebruikers en huurinkomsten. Voorzichtigheidshalve is niet gerekend met mogelijke opbrengsten uit verkoop woningen of grondverkopen. Als hier op een later moment sprake van is, kunnen deze worden verrekend met de resterende boekwaarde die vanuit de VIV-middelen reeds is afgeboekt en opnieuw worden ingezet.

Uit de financiële uitwerking van het Uitvoeringsprogramma VIV blijkt dat het beleidsvrije deel van de maatregelen gedekt worden vanuit de Reserve VIV (zie ook 1.4). Het totaal aan voorgestelde maatregelen voor het wettelijke deel kan echter niet volledig gedekt worden vanuit de beschikbare structurele middelen voor VIV. Berekend is dat met een verhoging van de structurele middelen VIV van € 70.000 vanaf 2019 het mogelijk is om alle geplande investeringen in het wettelijke deel van VIV te dekken, onder gelijkblijvende omstandigheden (denk aan renteontwikkelingen, prijsontwikkelingen, marktontwikkelingen, demografische ontwikkelingen). Bij de behandeling van de Perspectiefnota 2019-2022 en Programmabegroting 2019-2022 moet een integrale afweging worden gemaakt of en hoe het financiële tekort voor VIV gedicht kan worden zoals door het verhogen van de structurele VIV-middelen, een (hogere) bijdrage van gebruikers en/of het genereren van extra inkomsten welke specifiek voor dit Uitvoeringsprogramma VIV worden ingezet.

2.1 Structurele middelen blijven bestemd voor het wettelijke deel van VIV

Bij het dekken van investeringen die voortvloeien uit het Uitvoeringsprogramma VIV wordt onderscheid gemaakt in gebouwen die worden gedekt vanuit middelen die structureel in de meerjarenbegroting zitten en gebouwen die worden gedekt vanuit incidentele middelen.

In afwijking van het uitgangspunt dat in de beleidsvisie VIV is opgenomen, wordt voorgesteld de jaarlijks niet-bestedde structurele VIV-middelen niet in te zetten als extra incidentele middelen voor het beleidsvrije deel, maar ze bestemd te houden voor het wettelijke deel. Reden voor deze afwijking op een vastgesteld beleidsuitgangspunt van VIV is dat de VIV-investeringen in het beleidsvrije deel tot en met 2029 gedekt kunnen worden vanuit de middelen die beschikbaar zijn in de reserve VIV. In het 'wettelijke deel' doet zich op enig moment echter een tekort voor.

Voorgesteld wordt de bestemmingsreserve VIV, die in 2017 ingesteld is, op te delen in:

- een reserve voor het wettelijke deel
- een reserve voor het beleidsvrije deel

Binnen de bestemmingsreserve VIV worden inkomsten en uitgaven voor het wettelijke en beleidsvrije deel separaat geadmistreerd. Aan het eind van elke fase wordt gekeken naar de stand van beide reserves VIV in relatie tot de verwachte investeringen.

3.1 Reserve VIV vullen overeenkomstig de vastgestelde beleidsvisie VIV

Omdat onderwijshuisvesting vanaf nu uit structurele VIV-middelen wordt gedekt, zijn de reserves voor onderwijshuisvesting niet meer nodig. In de vastgestelde beleidsvisie VIV is opgenomen dat de resterende € 8.000.000 in de bestemmingsreserve VIV gestort wordt. Met dit incidentele budget en de overige middelen waarmee de reserve VIV gevoed zal worden, zoals vrijval van kapitaallasten en huurinkomsten, is het op basis van de huidige financiële uitwerking mogelijk de kosten voor het beleidsvrije deel van VIV te dekken. Het betreft onder meer de investeringen in zwembad, kindvoorzieningen en dorps- en buurthuizen.

4.1 Starten met de uitwerking van Voorzien in Vastgoed

Het project Voorzien in Vastgoed loopt al enige jaren. De beleidsvisie is in oktober 2017 vastgesteld en het totaalbeeld van de verwachte maatregelen de komende twaalf jaar is nu ook bekend. Nu is het tijd daadwerkelijk over te gaan tot uitvoering van ons accommodatiebeleid. De uitwerking van het jaarplan 2018 is een belangrijke vervolgstap in de vernieuwing van ons vastgoed. Hiermee maken we de ambitie om onze gemeente leefbaar en aantrekkelijk te houden waar. Van het benodigde budget voor het VIV Uitvoeringsjaarplan 2018 (€ 3.548.124) wordt € 2.611.611 gedekt vanuit de structurele VIV middelen voor het wettelijke deel en € 936.513 vanuit de Bestemmingsreserve VIV voor het beleidsvrije deel.

Kanttelingen

1.1 Onzekerheden en risico's

Vanwege het uitwerkingsniveau van dit Uitvoeringsprogramma (er liggen geen haalbaarheidsstudies aan ten grondslag) en het tijdsbestek waarin de uitvoering gepland is (de komende 12 jaar) hebben we echter te maken met diverse onzekerheden die van invloed kunnen zijn op de daadwerkelijke financiële uitwerking. Dit kunnen meevallers zijn, maar als kostenramingen hierdoor hoger uitvallen, vormt dit een risico voor de financiële haalbaarheid.

Onzekerheden en risico's zijn onder andere:

- inflatiepercentage
- projectfinancieringskosten (hogere rentelasten)
- daadwerkelijke bouwkosten (marktwerking, veranderende wetgeving, aanvullende eisen)
- onvoorziene kosten (asbestverwijdering, bodemsanering, infrastructurele aanpassingen, tijdelijke huisvesting, locatiegebonden kosten, planschade)
- daadwerkelijke besparing op onderhoud en exploitatielasten
- hoogte bijdrage schoolbesturen (lager dan de 25% waarmee gerekend is)
- kostendekkende huur versus marktconforme huur (mogelijk minder huurinkomsten)
- huurtermijnen niet gekoppeld aan volledige afschrijvingstermijn (leegstandsrisico)
- organisatorische kosten voor de uitvoering van Voorzien in Vastgoed

Planning/uitvoering

Wat is geweest?

- Presentatie raad: doelstelling en eerste uitkomsten inventarisatie april 2015
- Brainstormsessie raad: richtinggevende uitgangspunten nov. 2015
- Vragenlijst VIV voor alle fracties: extra input voor uitgangspunten dec. 2015
- Startnotitie VIV vastgesteld door gemeenteraad feb. 2016
- Presentatie raad: tussentijdse resultaten VIV okt. 2016
- Presentatie raad: stand van zaken VIV en input voor Perspectiefnota juni 2017
- Beleidsvisie VIV vastgesteld door gemeenteraad okt. 2017

Wat is gepland?

- Uitvoeren van het Uitvoeringsjaarplan 2018 2018
- Financiële afweging bij behandeling Perspectiefnota en Programmabegroting 2018
- Opstellen VIV Uitvoeringsjaarplan 2019 eind 2018

Bijlagen

- Uitvoeringsprogramma Voorzien in Vastgoed 2018-2029 (Verseon 536658)
- Integraal Huisvestingsplan Onderwijs Noordoostpolder 2018-2029 (Verseon 536647)
- VIV Uitvoeringsjaarplan 2018 (Verseon 536645)

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : wethouder W.C. Haagsma
Steller : mevrouw E.J. van Straten; 06 13 34 33 13;
e.vanstraten@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 januari 2017, no. 536597;

B E S L U I T:

1. Het Uitvoeringsprogramma Voorzien in Vastgoed 2018-2029, inclusief het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2018-2029, vaststellen en de financiële afweging om het vanaf 2019 beschikbaar gestelde budget structureel te verhogen, integraal plaats laten vinden bij de behandeling van de Perspectiefnota 2019-2022 en Programmabegroting 2019-2022;
2. Instemmen met het binnen de bestemmingsreserve VIV onderscheiden van de onderdelen Wettelijk deel VIV en Beleidsvrij deel VIV;
3. Voor het dekken van lasten in het beleidsvrije deel € 8.000.000 storten in de bestemmingsreserve VIV ten laste van de bestemmingsreserve Onderwijshuisvesting;
4. Het VIV Uitvoeringsjaarplan 2018 vaststellen en bijbehorende middelen van in totaal € 3.548.124 voteren en hiertoe de bijbehorende afschrijvingsreserves instellen;
5. De 7e begrotingswijziging van de programmabegroting 2018 vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 19 februari 2018.

De griffier,

de voorzitter,