

voorzien in vastgoed

accommodatiebeleid gemeente Noordoostpolder

Uitvoeringsjaarplan 2020



Dit Uitvoeringsjaarplan 2020 is het derde jaarplan van Voorzien in Vastgoed (VIV) en daarmee de laatste van de eerste fase van VIV. Ieder jaar wordt er een concreet Uitvoeringsjaarplan VIV gemaakt. Basis hiervoor zijn de maatregelen en fasering uit het Uitvoeringsprogramma VIV 2018-2029. In een jaarplan wordt eerst teruggekeken op voorgaand jaar en de resultaten die behaald zijn. Vervolgens worden de maatregelen en bijbehorende financiële consequenties voor het betreffende jaar benoemd.

In dit jaarplan zijn de volgende categorieën opgenomen:

- **Uitvoering**
projecten waarvan realisatie in 2020 zal plaatsvinden, hieronder vallen ook de projecten die vanaf 2019 nog doorlopen
- **Vorbereidingskredieten**
projecten die in 2020 voorbereid worden, maar pas in 2021 (of later) daadwerkelijk gerealiseerd worden

Vervolgens wordt aangegeven wat het totaal benodigde budget voor 2020 is en vanuit welke middelen dit budget gedekt wordt. De opgenomen bedragen zijn kaderstellend. Overschrijding betekent namelijk bijstellen van het volledige Uitvoeringsprogramma VIV.

1 Trends en ontwikkelingen

Het afgelopen jaar is veel gebeurd. VIV is na het eerste jaar goed op gang gekomen. Projecten zijn afgerond, realisatie is gestart en nieuwe projecten zoals opgenomen in het Uitvoeringsprogramma 2018-2029 worden voorbereid.

Door het jaar heen zijn een tweetal ontwikkelingen zichtbaar geworden:

- **Prijsontwikkelingen**

Landelijk is er sprake van grote prijsstijgingen in de bouw. Door de druk op de bouw (stijging loon- en materiaalkosten) stijgen de prijzen harder dan verwacht. In het Uitvoeringsprogramma VIV is opgenomen dat de gemeente jaarlijks indexeert om prijsontwikkelingen op te vangen. De ontwikkeling die zichtbaar wordt, is dat afgelopen twee jaar de bouwkosten een hogere stijging hebben laten zien dan de indexatie. Als uitgangspunt in VIV hebben wij genomen dat renovatie de helft van de kosten van nieuwbouw is. In de prijspeilen zien we dat dit uitgangspunt redelijk klopt.

Normbedragen p/m2	Uitvoeringsplan VIV 2018	Met indexering 2019	Landelijk prijspeil 2019
Nieuwbouw	€ 1.800,00	€ 1.843,00	€ 2.243,00
Renovatie	€ 900,00	€ 921,50	€ 1.121,50

- **Normen versus maatwerk**

In VIV werken we met normbedragen voor zowel nieuwbouw als renovatie. Maar in de realisatie blijkt het ene project niet vergelijkbaar is met het andere project. De ene renovatie van een school is dan ook niet te vergelijken met die van een andere school. Zo is de omvang van grote invloed op de prijs. Hoe kleiner de school hoe hoger de kosten per m². Maar ook de vorm van de bestaande school en eisen die er vanuit welstand gesteld worden kunnen van grote invloed zijn op de prijs om te renoveren. Vooral nog wordt hier in VIV geen rekening mee gehouden.

2 Terugblik 2019- UITVOERING

In Uitvoeringsplannen van 2018 en 2019 zijn er budgetten beschikbaar gesteld voor de uitvoering van de volgende projecten:

Uitvoering	kern	type	maatregel	budget	planning	gereed	
2018-1	gymlokaal Skagerrak	Emmeloord	bewegingsonderwijs	renoveren	2019	✓	
2018-2	CBS Op de Wieken	Tollebeek	onderwijs	renoveren/ uitbreiden	936.156	2019	✓
2018-3	RBS Eben Haëzer	Emmeloord	onderwijs	uitbreiden	336.646	2019	✓
2018-4	De Floreant (De Rank/ Klipper)	Luttelgeest	onderwijs/kindervoorziening	renoveren/ uitbreiden	970.200	2019-2020	
2018-5	Dorpshuis De Bosfluit	Luttelgeest	welzijn	renoveren/ uitbreiden	450.000	2020	
2019-1	RKBS Albert Schweitzer	Emmeloord	onderwijs	renoveren/ uitbreiden	1.617.876	2020-2021	
2019-2a	SBO De Klimboom/ SO De Optimist	Emmeloord	onderwijs	renoveren/ uitbreiden	1.342.098	2019-2020	
2019-2b	De Locomotief Triade	Emmeloord	onderwijs	uitbreiden	346.522	2019-2020	
2019-2c	CBS De Triangel	Emmeloord	onderwijs/ peuteropvang	renoveren	904.887	2019-2020	
2019-3	SC Centrum De Marke	Marknesse	welzijn	renoveren/ uitbreiden	584.755	2020	
2019-4	Barak Emmeloord	Emmeloord	bijzonder object	renoveren	120.320	2020	
2019-5	Brandweergarages (4 maal)	Rutten, Ens, Nagele, Marknesse		renoveren	1.105.920	2019-2020	

Stand van zaken

2018

1. **Gymzaal Skagerrak:** In het eerste kwartaal van 2019 is de renovatie afgerond. De opzet en staat van de gymzaal leende zich er goed voor om het gebouw (binnen de beschikbaar gestelde financiële kaders) all-electric te maken.
2. **CBS Op de Wieken:** AVES heeft de uitbreiding van deze school medio 2019 gerealiseerd. De uitbreiding was urgent in verband met een capaciteitstekort. Er is gekozen voor een algehele upgrading van het totale gebouw.
3. **RBS Eben Haëzer:** Medio 2019 zijn de nieuwe lokalen bij de Eben Haëzer in gebruik genomen.
4. **SWS De Floreant:** De Rank en De Klipper zijn opgegaan in een nieuwe school De Floreant. De vormgeving van oorspronkelijke school maakte dat AVES meer tijd nodig had voor het ontwerp. De kleine omvang en indeling van de school maken renoveren en aanhechting oude school en nieuwbouw niet eenvoudig. Dit heeft zich vertaald naar hogere bouwkosten dan beschikbaar budget. Door bezuinigingen, extra inzet Aves en een plus in de aanbesteding van de Albert Schweitzer school wordt dit tekort grotendeels opgevuld. Vanuit VIV wordt een extra budget geïnvesteerd van € 133.000 (zie raadsvoorstel Jaarplan VIV 2020), zonder kan de renovatie en uitbreiding geen doorgang vinden.

5. **Dorpshuis De Bosfluit:** De bouwkostenraming van het definitieve ontwerp (DO) laat een fors tekort zien. Verschillende wensen in de uitvoering hebben tot hogere kosten geleid dan geraamd. Met het dorpsbestuur wordt gekeken hoe de uitbreiding en renovatie toch gerealiseerd kunnen worden, hierbij kijken we naar een aanpassing van het programma zodat uitvoeringskosten binnen het financieel kader passen. Uitvoering zal plaats vinden na realisatie de SWS De Floreant omdat die tijdelijk gebruik maakt van het dorpsbestuur.

2019

1. **RKBS Albert Schweitzer:** Medio 2019 heeft AVES een omgevingsvergunning ingediend en een aanbesteding gehouden. Verwachting is dat begin 2020 begonnen wordt met de werkzaamheden. Tijdens de bouw worden lokalen van het noodgebouw Expansievat gebruikt. Deze zijn voor de komende vijf jaar weer geschikt gemaakt waardoor we niet te hoeven investeren in tijdelijke huisvesting.
2. **Scholeneiland Espelervaart:** In het IHP is een fysieke koppeling van **SO De Optimist** en **SBO De Klimboom** voorgesteld. De nabijgelegen **Triangel**, die momenteel te veel ruimte heeft en gerenoveerd moet worden, wordt hier ook bij betrokken. Er wordt gewerkt aan een integrale planontwikkeling, die past binnen de financiële kaders. Dit duurt vanwege de complexiteit langer dan gepland.

Stand van zaken

Bekeken wordt gekeken of de ISK (internationale Schakel Klassen) ingepast kunnen worden. Bij het ISK kunnen niet- Nederlandstalige kinderen voor een bepaalde periode terecht voor het leren van de Nederlandse taal. Het betreft onder andere kinderen van arbeidsmigranten. De gemeente heeft een wettelijke huisvestingsplicht voor de ISK. De ISK tellen een stabiel aantal van vier groepen die nu in het Expansievat gehuisvest zijn. Deze noodvoorziening vervalt over vijf jaar. ISK kan dan niet, zoals eerder aangenomen, ondergebracht worden in één van de bestaande schoolgebouwen in Emmeloord. Door nu gebruik te maken van de onderbezetting in De Triangel kan deze groep leerlingen een permanente plek krijgen.

- 3. Sociaal cultureel centrum De Marke:** Belangrijk uitgangspunt voor renovatie en uitbreiding van De Marke is dat het gebouw meer dan voorheen de functie van dorpshuis voor Marknesse gaat vervullen. Daarom is breder gekeken naar de locatie van De Marke. Voorstel is om nieuwbouw voor het dorpshuis te realiseren tegen de sporthal aan. Hierdoor wordt het mogelijk om voorzieningen en exploitaties te delen. Het dorpshuis krijgt bovendien een betere bereikbaarheid en de functionaliteit van het gebouw wordt beter dan in het oude gebouw gerealiseerd kan worden.

Deze plannen passen binnen de financiële kaders zoals opgenomen in VIV. Zowel het bestuur van het dorpshuis als Dorpsbelang Marknesse zijn voorstander van deze optie. Begin 2020 zal het definitieve ontwerp uitgewerkt worden, zodat uiterlijk eind 2020 begonnen kan worden met de realisatie. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij het gepland onderhoud en de verduurzaming van de sporthal. Hiervoor zijn al eerder middelen beschikbaar gesteld.

- 4. Barak Emmeloord:** Dit gebouw is één van de laatste Belgische barakken die nog over is uit de tijd van het droogleggen van de polder. Waar eerst nog getwijfeld werd of er niet gezocht moest worden naar een andere locatie waar de barak beter tot zijn recht zou komen, is door de realisatie van het naastgelegen Voedselbos deze vraag niet meer aan de orde. Met de gebruikers en initiatiefnemers van het Voedselbos wordt nu gekeken hoe met het renovatiebudget ook beperkte functionele aanpassingen gedaan kunnen worden, zodat het gebouw beter tot zijn recht komt.
- 5. Brandweer garages:** Voorwaarden vanuit de gemeente Noordoostpolder, die worden gesteld aan een investering in de brandweergarages, is een lange termijnspreidingsplan en strategische huisvestingsvisie van de Veiligheidsregio Flevoland. De Veiligheidsregio heeft deze visie nog niet vastgesteld.

3 Terugblik 2019- VOORBEREIDING

In 2019 zijn er voorbereidingskredieten beschikbaar gesteld voor twee nieuwe projecten en liepen de voorbereidingen van vier projecten uit 2018 door:

	Vorbereiding	kern	type	maatregel	budget 2018	budget 2019	planning
2019-a	VSO De Optimist	Emmeloord	onderwijs	Renoveren/nieuwbouw		66.768	2020
2019-b	OEC De Ark	Emmeloord	onderwijs	Renoveren		30.021	2020

Stand van zaken

- a. **VSO De Optimist:** Het gebouw van VSO De Optimist is gebouwd in 1960. Naast de school staan noodlokalen die door de school worden gebruikt. Er is een businesscase gemaakt voor de renovatie/nieuwbouw van het huidige gebouw aan de Hoefbladstraat waarbij de noodlokalen worden vervangen via een uitbreiding van permanente lokalen. Ook wordt nog gekeken naar mogelijke nieuwbouw op een andere locatie in Emmeloord.
- b. **OEC De Ark:** De enige basisschool in Espel. Het schoolgebouw dateert uit 1958. De school is nagenoeg passend gehuisvest voor een redelijk stabiel leerlingenaantal van circa 110. Het gebouw heeft twee grote verbouwingen gehad en is technisch in redelijk goede kwaliteit. Met een (beperkte) renovatie wordt het gebouw weer voor lange periode geschikt gemaakt. Hiervoor zijn plannen gemaakt.

4 Terugblik 2019- VOORBEREIDING GROTE PROJECTEN

De komende jaren jaar voorziet VIV een viertal grote projecten in ons gemeentelijk vastgoed:

- Renovatie/ Verbouw Bosbad
- Voortgezet Onderwijs Campus
- Werelderfgoedcentrum Schokland
- Cultuurgebouw

In 2018/2019 zijn er voorbereidingskredieten beschikbaar gesteld voor deze grote projecten:

	Voorbereiding	kern	type	maatregel	budget 2018	budget 2019	planning
2018-a	Zwembad Bosbad	Emmeloord	sport	renoveren	200.000	100.000	2020/2021
2018-b	Campus Voortgezet Onderwijs	Emmeloord	onderwijs	nieuwbouw	50.000	100.000	2021/2023
2018-c	Werelderfgoedcentrum	Schokland	cultuur	nieuwbouw	50.000		2021/2022
2018-d	Cultuurgebouw	Emmeloord	cultuur	nieuwbouw	50.000		2022/2023

Stand van zaken

- a. Zwembad Bosbad:** In 2020 is het zwembad technisch afgeschreven. Grote ingrepen in het zwembad zijn noodzakelijk. Na 30 jaar zijn er nieuwe ideeën over functionaliteit en het duurzaam exploiteren van zwembaden. Medio 2018 is begonnen met de uitwerking van verschillende scenario's. In mei 2019 heeft de gemeenteraad besloten dat twee scenario's verder uitgewerkt moeten worden voor een definitief besluit genomen kan worden. Het eerste scenario betreft een renovatie waarbij geen grote functionele aanpassingen worden gedaan. Het tweede scenario betreft naast renovatie ook een aanpassing in de inrichting van het zwembad waardoor er meer ruimte ontstaat voor recreatieve voorzieningen en activiteiten. Dit scenario is op verzoek van de gemeenteraad toegevoegd. Duidelijk hierbij is dat het tweede scenario een groter investeringsbudget vraagt dan nu in VIV is voorzien. Daar staan mogelijkheden voor het beter exploiteren van het zwembad en het totale sportcomplex tegenover. De raad ontvangt begin 2020 een raadsvoorstel waaruit blijkt wat de structurele kosten zullen zijn voor beide scenario's.
- b. Voortgezet Onderwijs Campus:** In het VIV is gekozen voor een Campus voor Voortgezet Onderwijs. Een groot deel van de gebouwen van zowel Emelwerda als het Zuyderzee Lyceum zijn sterk gedateerd en moeten vervangen of gerenoveerd worden. Een VO-Campus geeft mogelijkheden voor samenwerking tussen beide schoolbesturen, gezonde volumes voor een goed onderwijsaanbod, behoud van een breed keuzepalet voor leerlingen en mogelijkheden voor koppeling met initiatieven op het gebied van bijvoorbeeld welzijn, jeugdzorg en cultuur. Afgelopen jaar is er met de beide schoolbesturen een intensief traject doorlopen waarbij gekeken is hoe de scholen kunnen gaan samenwerken. Hoofdvraag daarbij was: Wat is de meerwaarde als de scholen fysiek op één locatie komen? Hieruit is een inhoudelijk campusmodel gekomen dat begin 2020 aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd. Hierbij zal de raad ook gevraagd worden een principebesluit te nemen over de locatie van de VO-Campus. Aan de hand van het inhoudelijke campusmodel en de daarbij horende ruimtebehoefte zal vervolgens gewerkt worden aan een Programma van Eisen en een eerste inrichtingsplan. Belangrijk aandachtspunt voor de VO-Campus is de prijsstijgingen mede door extra duurzaamheidsvereisten. Bij een groot project als dit zal dit grote consequenties hebben. Het raadsvoorstel begin 2020 zal hier ook op in gaan.

Stand van zaken

- c. Werelderfgoedcentrum (WEC):** Begin 2018 maakte het Rijk bekend dat zij een bijdrage van € 12 miljoen doet voor het in stand houden van het werelderfgoed Schokland. Daardoor is er sprake van een sluitende businesscase voor Nieuwe Natuur Schokland. Het realiseren van een WEC is gekoppeld aan het in stand houden van de werelderfgoedstatus en daarmee aan de definitieve realisatie van Nieuwe Natuur. Dit betekent dat een besluit over het WEC pas volgt na peilbesluit en voorstel wijziging bestemmingsplan. Momenteel werken we aan het realiseren van een meetplan in overleg met de agrariërs. Daarnaast werken we aan een actualisatie van de businesscase WEC waarbij we kijken naar de manier waarop we het verhaal van Schokland en de polder willen vertellen. Verwachting is dat eind 2021 een peilbesluit genomen kan worden en dat er dan een definitief besluit genomen kan worden.
- d. Cultuurgebouw:** In het coalitieakkoord is afgesproken dat in deze raadsperiode (2018-2022) een besluit genomen wordt over de toekomstige huisvesting van het Cultuurbedrijf. Bij de verzelfstandiging van het Cultuurbedrijf is uitgesproken dat alle functies (met uitzondering van het museum) onder één dak te brengen. Afgelopen jaar is er een verkenning gedaan naar een breder cultuurgebouw op initiatief van Cultuurbedrijf en de bibliotheek. Wat is de meerwaarde van het combineren van meerdere culturele activiteiten in een centraal gebouw? Vervolgens zal berekend worden wat dit betekent voor de ruimtebehoefte. Medio 2020 zal de raad de eerste verkenningen voorgelegd worden.

Globale planning grote projecten

Meerdere grote bouwprojecten tegelijkertijd betekent iets voor bouwstromen, prijzen, logistiek, beschikbaarheid, etc. Bovendien zal dit ook op onze organisatie en in financiële zin een groot beroep doen. Een globale planning laat zien dat er overlap zit tussen de projecten maar ook dat de projecten in verschillende fases lopen.

	2019	2020	2021	2022	2023
BB	Yellow	Yellow	Blue	Blue	Green
VO-C	Yellow	Yellow	Blue	Blue	Green
WEC		Yellow	Blue	Blue	Green
CB	Yellow	Yellow	Yellow	Blue	Green

Vorbereiding	Bijv. onderzoek functionele wensen, locatieonderzoek, eerste investeringsraming, programma van eisen
Uitwerking	Bijv. selectie architect, opstellen ontwerpen, aanbesteding aannemer, opzetten bouwteam
Realisatie	Bouwactiviteiten

5 2020- UITVOERING

In 2020 gaan een tweetal nieuwe projecten de uitvoering in:

	Uitvoering	kern	type	maatregel	Budget	planning
2020-1	VSO De Optimist	Emmeloord	onderwijs	renoveren/uitbreiden/ nieuwbouw	1.112.245	2020/2021
2020-2	OEC De Ark	Emmeloord	onderwijs	renoveren	473.036	

Op basis van de voorbereidingen die zijn getroffen in 2019 zullen voor 2020 de bedragen voor deze projecten beschikbaar worden, zodat de scholen verder kunnen met de voorbereidingen.

De bedragen zoals opgenomen in VIV worden jaarlijks aangepast/geïndexeerd. Voor de berekeningen 2020 wordt gewerkt met de indexering zoals de gemeente hanteert in haar begroting van 1,4%. Dit zijn de beschikbare budgetten voor 2020, dit is exclusief het in 2019 verstrekte voorbereidingskrediet.

*

6 2020- VOORBEREIDING FASE 2 VIV

In 2021 start de tweede fase van VIV (2021-2023), in 2020 zullen hiervoor de eerste voorbereidingen worden getroffen. Naast de geplande realisatie van de VO-Campus in de tweede fase vraagt de geplande investeringen in drie basisscholen in Marknesse in fase 2 om een integrale aanpak.

	Voorbereiding	kern	type	maatregel	Budget	planning
2020-1	Basisscholen Marknesse	Marknesse	onderwijs	renovatie	28.716	2021-2023

CBS De Zeester, OBS De Driesprong, RKBS Mariabasischool: De drie schoolgebouwen in Marknesse dateren uit de vroege jaren vijftig en met name functioneel gezien is sprake van veroudering van de gebouwen. Vooralsnog wordt budgettair uitgegaan van renovatie van alle drie scholen. De prognoses laten een lichte leerlingdaling in totaliteit zien. Dat roept de vraag op hoe het beste de renovaties vorm gegeven kunnen worden zonder te investeren in leegstand. Het komend jaar wordt gebruikt om een beeld te krijgen bij de meest gewenste en toekomstbestendige vorm van vernieuwing van de schoolgebouwen in Marknesse.

Voor het bepalen van de voorbereidingskredieten is 6% van het geïndexeerde investeringsbedrag genomen. De voorbereidingskredieten kunnen ingezet worden voor bijvoorbeeld het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie, een Life Cycle Costs berekening, een locatieonderzoek of het opstellen van een projectplan, ontwerp of exploitatieberekening.

*

7 2020- JAARLIJKSE RESERVERINGEN

In het Uitvoeringsprogramma VIV is rekening gehouden met functionele aanpassingen van gemeentelijk gebouwen de komende jaren. Dit betreft functionele kwaliteitsverbeteringen die het gebruik of de toegankelijkheid van een gebouw kunnen verbeteren en niet onder het groot onderhoud vallen.

Maatschappelijke accommodaties die niet eigendom van de gemeente zijn en aan diverse voorwaarden voldoen, kunnen een aanvraag indienen voor een eenmalige bijdrage in het groot onderhoud. Hiervoor wordt een jaarlijks budget van 20.000 euro ingezet.

Reservering	Maatregel	Uitgangspunt	budget
Onderhoudsbijdrage niet gemeentelijke gebouwen	groot onderhoud	eenmalige subsidiebijdrage	€ 20.000
Budget functionele aanpassingen	functioneel verbeteren	eenmalige subsidiebijdrage	€ 20.000

Afgelopen jaar is dit budget onder andere aangewend voor het realiseren van een oprit bij buurthuis De Erven en automatisch deuropeners bij de Brulboei zodat deze beter toegankelijk zijn. Er is een bijdrage gedaan aan een nieuwe keuken in De Erven. Tot slot is de vergunningsaanvraag bekostigd voor een uitbouw dat het buurthuis Espelervaart zelf realiseert.

8 TOTALE KOSTEN EN DEKKING 2020

Totale kosten Uitvoeringsjaarplan 2020 Uitvoering	€ 1.585.281
Totale kosten Uitvoeringsjaarplan 2020 Voorbereiding	€ 28.716
Totale kosten jaarlijkse reserveringen	€ 40.000
	€ 1.653.997

Benodigd budget 2020

Ten laste van de structurele VIV-middelen (wettelijk deel) € 1.613.997
Ten laste van de incidentele Reserve VIV (beleidsvrij deel) € 40.000

In het coalitieakkoord 2018-2022 zijn de benodigde structurele middelen van € 1.220.000 per jaar vastgesteld. Dit dekt alle geplande investeringen in het wettelijk deel.

De reserve voor het beleidsvrije deel is vooralsnog voldoende om alle geplande investeringen te dekken. Aandachtspunt hierbij is het Bosbad. Wanneer gekozen wordt om het uitgebreide scenario te realiseren zal het beschikbare budget in VIV niet toereikend zijn. In het voorstel dat de raad ontvangt begin 2020 wordt dit nader geduïd.

Deze bedragen zijn opgenomen in de begroting 2020.

Onderscheid 'wettelijke taak' en 'beleidsvrijheid'

In de beleidsvisie VIV is opgenomen dat bij de dekking van investeringen in gebouwen onderscheid wordt gemaakt in gebouwen die worden gedekt vanuit middelen die structureel in de meerjarenbegroting zitten en gebouwen die gedekt worden vanuit incidentele middelen.

Van de 127 eigendommen behoren 89 gebouwen (70%) tot de categorie die met structurele middelen wordt gedekt. Dit zijn gebouwen waarvoor de gemeente een wettelijke taak heeft (zoals bij onderwijs en begraven), gebouwen die onder de gemeentelijke verantwoordelijkheid vallen (brandweergarages) en gebouwen die we voor onze eigen huisvesting nodig hebben (gemeentehuis, gemeentewerf, opslag).

38 gebouwen (30%) behoren tot de categorie die met incidentele middelen wordt gedekt. Dit zijn gebouwen die ons beleid ondersteunen (zwembad, opvang, recreatie, welzijn, cultuur), gebouwen die we om een andere reden in eigendom hebben (strategisch bezit, bijzondere objecten) of gebouwen die we willen afstoten of slopen (overig vastgoed).

9 FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Ten opzicht van het oorspronkelijke Uitvoeringsprogramma en de doorberekening in de totale jaarlijkse lasten van de voorgenomen projecten is een aantal zaken veranderd:

- In het Uitvoeringsprogramma VIV is voor de eerste fase rekening gehouden met de realisatie van 4 nieuwe brandweergarages. Door vertraging in de besluitvorming in de Veiligheidsregio zal dit waarschijnlijk pas later plaats vinden. Het later bouwen heeft een beperkt positief effect op de totale kosten van VIV. Daar staat de verwachte stijging van de bouwkosten tegenover.
- Conform voorstel in Uitvoeringsprogramma zijn de investeringen en beschikbare budgetten voor 2020 geïndexeerd conform de begrotingsrichtlijn van het uitvoeringsjaar.

Conclusie:

Het Uitvoeringsplan 2020 is conform Uitvoeringsprogramma en vraagt geen ingrepen in de financiële planning VIV 2018-2029.

Aanvulling op Uitvoeringsplan 2019

Landelijk is er al een aantal jaren een grote stijging van bouwkosten zichtbaar. Deze prijsstijging is gemiddeld 20% van de normbedragen die in VIV opgenomen zijn.

Dit probleem doet zich met name voorgedaan bij het project renovatie en uitbreiding de Floreant. Naast de extra inzet en bijdrage van het schoolbestuur is vanuit VIV € 133.000 extra aan deze investering bijgedragen. Dit wordt bekostigd uit de budgettaire ruimte in VIV omdat er geen rente aan de investering(en) mag worden toegerekend. Dit betekent echter wel dat bij herijking van VIV (medio 2020) dit budgettaire voordeel niet meer beschikbaar is voor andere investeringen binnen VIV-projecten.

10 RISICO'S

In VIV is afgesproken dat in 2021 een volledige herijking (inclusief financiële doorrekening) plaats van het uitvoeringsprogramma VIV, terwijl nu al hogere bedragen nodig lijken. Gezien de verwachte impact van de stijgende marktprijzen, de voorgestelde verhoging van de VNG-normbedragen en de eisen van het nieuwe Bouwbesluit (BENG) waaraan vanaf 1 juli 2020 moet worden voldaan, zal medio 2020 een herijking van VIV plaats vinden.

Hogere stichtingskosten nieuwbouw

Voor nieuwbouw en uitbreiding is in 2018 in het IHP en uitvoeringsprogramma VIV gerekend met een bedrag van € 1.800 per m² (prijspeil 2018, jaarlijkse indexering gemiddeld 1,6 %). Hiermee kan worden voldaan aan de eisen die worden gesteld vanuit het huidige Bouwbesluit. Deze € 1.800 euro lag bij het vaststellen van VIV hoger dan de VNG-normbedragen die in de 'modelverordening voorzieningen huisvesting onderwijs' als uitgangspunt golden voor de vergoeding voor vervangende nieuwbouw. Maar de ontwikkelingen op de markt laten zien dat dit normbedrag niet meer voldoet.

Aanpassing VNG normbedragen 2019

Sinds 2009 zijn de normbedragen volgens de VNG achter gebleven bij de feitelijke prijsontwikkeling. Uit een analyse van het kennisinstituut voor bouwkosten BDB blijkt dat dit verschil in 2017 al was opgelopen tot 48% ten opzichte van het niveau Bouwbesluit. De Algemene Rekenkamer heeft het beeld van te lage normbedragen bevestigd. De VNG heeft besloten de normbedragen in de modelverordening per 2019 te verhogen met 40%.

Hiermee komt de normvergoeding voor nieuwbouw van een basisschool in 2019 uit op circa € 2.200 euro stichtingskosten per m². Het exacte bedrag per m² hangt af van de omvang van de school. De VNG ging er vanuit in haar advies dat met deze eenmalige verhoging van 40% het bedrag voldoende is om te bouwen op het niveau 'sober en doelmatig'. Helaas heeft de constatering niet geleid tot een aanpassing van de vergoedingen die de gemeenten van het rijk ontvangen voor hun plicht om te zorgen voor adequate onderwijshuisvesting. De gemeente krijgt dus te maken met hogere prijzen voor investeringen in onderwijshuisvesting zonder dat daar een hogere vergoeding van het rijk tegen over staat.

Hogere bouwkosten bij nieuw Bouwbesluit

Vanaf 1 juli 2020 moet nieuwbouw voldoen aan het nieuwe Bouwbesluit en de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Dit stelt hogere eisen aan onder meer de energieprestatie, milieuprestatie, ventilatie en isolatie van een gebouw. Deze extra eisen gaan gepaard met wederom hogere investeringskosten. Volgens de concept BENG-eisen en de inschatting die nu kan worden gemaakt, gaat het naar verwachting om een extra investering van € 550 per m². Hier is in de VIV-budgetten geen rekening mee gehouden.

Daarnaast zijn er nog een aantal andere risico's zichtbaar:

Omgevingskosten

In het Uitvoeringsplan staan projecten waarvan de bouwkosten in VIV opgenomen zijn maar niet eventuele bijkomende kosten in de omgeving. Bijvoorbeeld voor de planontwikkeling voor de scholen in Espelervaart, die voor 2019 gepland staat, is ook de verkeersafwikkeling als opgave geformuleerd. Wanneer ingegrepen moet worden gedaan in de omgeving zijn dit extra kosten die niet gedekt zijn in VIV.

Eigen bijdragen scholen

Voor de eigen bijdrage van schoolbesturen in de investeringskosten van renovatie en nieuwbouw is vanuit een bandbreedte van 20 tot 30% gerekend met een gemiddelde van 25%. Met name vanuit het VO is de zorg geuit over de haalbaarheid van deze 25%, vanwege een juridisch verbod op investeren in stenen voor het onderwijs.

Asbest

Door de schoolbesturen is aangegeven dat zij meer kosten kwijt zijn aan het verwijderen van asbest bij bouwactiviteiten dan verwacht. Hier is geen apart bedrag voor beschikbaar en de kosten drukken nu op het bouwbudget. Onduidelijk is of bij de aankomende renovaties dit probleem ook zal spelen. Er wordt gewerkt aan een oplossing door inzetten van beschikbare budgetten voor frisse scholen. Hierbij wordt een verdeling afgesproken met de scholen.

Tijdelijke huisvesting

In VIV is geen aparte voorziening opgenomen voor tijdelijke huisvesting tijdens bouwactiviteiten. Deze kosten drukken dus op het bouwbudget. Met de schoolbesturen is afgesproken dit als een gezamenlijk probleem te zien. De gemeente heeft er voor gekozen om extra te investeren in het Expansievat zodat deze ook de komende jaren gebruikt kan worden door de scholen. Deze investering verdiend zich ruimschoots terug door het niet te hoeven realiseren van tijdelijke huisvesting in Emmeloord.