

Afdeling/eenheid/cluster: Projectnaam: Bijl.: Datum: Steller:
3 1 december 2021 ETM Müller

Portefeuille: III

Onderwerp: Herijking Uitvoeringsprogramma Voorzien in Vastgoed en Jaarplan VIV 2022

Voorgesteld besluit

1. De Herijking Uitvoeringsprogramma Voorzien in Vastgoed 2022 vaststellen en de raad informeren.
2. Vier specifieke aanpassingsvoorstellen vanuit de Herijking VIV meenemen in de integrale afweging bij de Perspectiefnota 2023-2026:
 - I. Verhogen van het normbedrag voor investeringen binnen VIV;
 - II. Permanente huisvesting Internationale Schakelklassen;
 - III. Basisscholen Marknesse clusteren op één locatie;
 - IV. Realisatie nieuwe PO- school in Emmelhage.
3. De gemeenteraad voorstellen:
 - a. het jaarplan Voorzien in Vastgoed 2022 vast te stellen en bijhorende middelen van in totaal € 91.168 voteren;
 - b. het Onderwijshuisvestingsplan 2022 vast te stellen en voor de vergoedingen een bedrag van € 56.568 voteren;
 - c. de 8^e wijziging van de programmabegroting 2022 vast te stellen.

Doelstelling

Het Uitvoeringsprogramma Voorzien in Vastgoed 2018-2029 gaat over ons maatschappelijk vastgoed. Met de uitvoering hiervan werken we 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.

Door het uitvoeringsprogramma te herijken krijgen we inzicht waar we nu staan in het programma en welke ontwikkelingen effecten hebben op de voortgang van de uitvoering van het programma.

Inleiding

Begin 2018 heeft de gemeenteraad het Uitvoeringsprogramma Voorzien in Vastgoed (VIV) 2018-2029 vastgesteld. Aan het begin van de raadsperiode 2018-2022 werden de daarbij horende structurele budgetten definitief beschikbaar gesteld. Aan het eind van deze raadsperiode is het goed om opnieuw de balans op te maken. Doen we nog steeds de juiste dingen? Welke ontwikkelingen zien we die van invloed zijn op het uitvoeren van het vastgestelde programma? En leiden deze ontwikkelingen en veranderende inzichten tot aanpassing van het uitvoeringsprogramma en (financiële) kaders?

Argumenten

1.1 De Herijking Uitvoeringsprogramma VIV geeft een stand van zaken

Vier jaar geleden zijn we gestart met de uitvoering van het Uitvoeringsprogramma Voorzien in Vastgoed 2018-2029:

- In die periode zijn er 7 projecten voltooid. Basisscholen Op de Wieken, Eben Haëzer, De Floreant en Albert Schweitzer zijn gerenoveerd en/of uitgebreid, gymzaal Skagerrak, dorps huis De Bosfluit in Luttelgeest en de Barak in Emmeloord zijn gerenoveerd.
- Basisschool De Ark wordt momenteel gerenoveerd.
- Voor basisschool De Triangel en de Roderick van Voorst worden businesscases opgesteld en beoordeeld en wordt de uitvoering voorbereid. Dit geldt ook voor de aanpak van de vijf brandweergarages in de dorpen die vernieuwd zullen worden. Hiervoor zijn via de Perspectiefnota 2022-2025 aanvullende middelen beschikbaar gesteld. Verder ligt er een businesscase voor clustering van de drie basisscholen in Marknesse. Voor de verplaatsing

van buurthuis De Marke naar de sporthal in Marknesse worden de voorbereidingen getroffen en ligt er een voorlopig ontwerp.

- Voor de realisatie van de VO-Campus is een definitief besluit genomen en werken we nu aan de selectie van adviserende partijen. Ook heeft u een principebesluit genomen voor realisatie van een Onderwijsexpertisecentrum waarin het speciaal basisonderwijs een plek zal krijgen.
- Voor de renovatie en vernieuwing van het Bosbad worden voorbereidingen getroffen en verwachten we medio volgend jaar een ontwerp te hebben. Tenslotte heeft u onlangs door een kavel met boerderij op Schokland verworven om te onderzoeken of daar een Werelderfgoedcentrum gerealiseerd kan worden. Hier worden nu plannen voor gemaakt en voorgelegd aan college en raad.

1.2 Praktische lessen uit vier jaar VIV

Het programma loopt. Twee lessen die we geleerd hebben tijdens de uitvoering en waar we in het vervolg rekening mee houden is:

1. Norm versus maatwerk

In VIV werken we met normbedragen maar zien tegelijkertijd dat het ene project niet vergelijkbaar is met het andere project. De projecten binnen VIV vragen om meer maatwerk dat kan leiden tot (budgettaire neutrale) verschuivingen tussen de te realiseren projecten.

2. Voorbereiding en uitvoering

Wat opvalt is dat we vooraf optimistisch zijn geweest over het tijdsbeslag van de voorbereidingen. We merken dat we voor alle projecten meer voorbereidingstijd nodig hebben gehad en in de toekomst nodig zullen hebben.

In het Uitvoeringsprogramma is opgenomen dat herschikking van beschikbaar budgetten mogelijk is, maar dit zou dan consequenties hebben voor de fasering van de projecten in het programma. De huidige ontwikkelingen gaan echter zo snel dat dit een te grote neerslag zou hebben op het totale programma. Om die reden wordt aan de raad gevraagd om het normbedrag te verhogen.

Ad 1.2 Herijking laat zien dat prijsontwikkeling en duurzaamheidseisen negatief effect hebben

Er is een tweetal ontwikkelingen te benoemen die vergaande consequenties hebben voor de uitvoering van het programma:

1. Prijsontwikkelingen

We hebben de afgelopen vier jaar de prijzen voor investeringen zien stijgen boven de indexering waar toe wij hadden besloten in het Uitvoeringsprogramma. Vasthouden aan oorspronkelijke bedragen doet geen recht aan ontwikkelingen in de bouwsector en leidt op voorhand tot beperkte keuzes bij renovatie en leidt bij nieuwbouw tot zorgen of bouwen op basis van bouwbesluit überhaupt mogelijk is.

2. Duurzaamheidseisen

In de tweede plaats zijn dat de verplichte duurzaamheidseisen die sinds dit jaar gelden, deze leiden tot aanvullende kosten. De in het Uitvoeringsprogramma opgenomen bedragen zijn niet toereikend voor duurzaamheidsmaatregelen. De maatregelen die een korte terugverdientijd hebben worden wel gedaan maar maatregelen die een langere terugverdientijd hebben niet. Dit kan betekenen dat om de klimaatdoelstellingen die de gemeente geformuleerd heeft te bereiken eerder, dan de 25 jaar die er nu voor staat, opnieuw geïnvesteerd moet worden in een gerenoveerd gebouw.

Ad 2.1 Ontwikkelingen leiden tot wenselijkheid aanpassen normbedrag

Bij het vaststellen van het Uitvoeringsprogramma VIV is het normbudget voor nieuwbouw vastgesteld op € 1.800 per m². Dit wordt jaarlijks geïndexeerd met gemiddeld +1,6%, dat brengt het normbedrag voor 2022 op € 1.933 per m². Voor renovatie wordt gerekend met de helft van dit bedrag. Dit bedrag lag destijds hoger dan het normbedrag dat de VNG adviseerde, maar de afgelopen jaren heeft de VNG noodzakelijk aanpassingen moeten aan het normbedrag vanwege de sterk oplopende prijzen in de bouwsector en is het door ons gehanteerde bedrag inmiddels lager, € 1.933 afgezet tegen het normbedrag van de VNG van € 2.290 per m² per 2022.

De stijging van de gehanteerde norm van de VNG voor onderwijshuisvesting heeft tot op heden niet geleid tot een vergelijkbare stijging (ophoging) van het gemeentefonds. De lasten van onderwijshuisvesting in onze programmabegroting nemen noodzakelijkerwijze hierdoor steeds meer in omvang toe wat ten koste gaat van andere taakvelden binnen onze begroting. De lobby die we hier over voeren via de VNG bij het Rijk heeft nog niet geleid tot het gewenste effect. Echter het blijven vasthouden aan de in het Uitvoeringsprogramma opgenomen normbedrag zorgt voor budgettaire problemen in de voorbereidingsfase en uitvoeringsfase omdat afwegingen veelal gemaakt worden om binnen de gestelde kaders te blijven.

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

Ad 2.2 Bij de Perspectiefnota 2023-2026 zal dit integraal afgewogen worden

De behandeling van de nieuwe Perspectiefnota is het moment voor u om integrale afwegingen te maken. Wij zullen u dan een voorstel voorleggen om het normbudget aan te passen. Hierbij zullen we verschillende scenario's met bijhorende effecten voorleggen.

Ad 2.3 Drie wijzigingen in het programma zijn belangrijk voor de voortgang

Vanuit de Herijking VIV doen we drie aanpassingsvoorstellen voor projecten in VIV, die meegenomen worden in de integrale afweging bij de Perspectiefnota 2023-2026:

1. **Permanent huisvesting Internationale Schakelklassen**
In het Integrale Huisvestingsplan die onderlegger is van het Uitvoeringsprogramma VIV wordt voor de Internationale Schakelklassen (ISK) voor 4-12 jarigen geen definitieve oplossingen voorgesteld. Hieraan is wel behoefte omdat we zien dat dit inmiddels een stabiele groep is. Momenteel is ISK gehuisvest in Het Expansievat, waarvan we verwachten dat we binnen vijf jaar afscheid van deze tijdelijke schoolunits nemen. We zien een oplossing door de ISK-groepen te koppelen aan De Triangel en dit te bekostigen uit de middelen die we in VIV beschikbaar hadden gesteld voor renovatie van De Klimop in Nagele. Deze school is inmiddels opgegaan in de SWS De Kring.
2. **Basisscholen Marknesse clusteren op één locatie**
In het Uitvoeringsplan VIV werd genoemd dat het voor de basisscholen in Marknesse, die alle drie toe zijn aan renovatie, interessant zou zijn om te kijken hoe een toekomstbestendige vorm van vernieuwing voor de schoolgebouwen zou kunnen plaats vinden. We hebben deze vragen bij de scholen zelf neergelegd en zij hebben hiertoe een businesscase opgesteld waarin ze de voorkeur uitspreken om gezamenlijk op één locatie verder te gaan. Dit betekent ook wat voor het dorp waar schoollocaties in dat geval vrij zullen vallen voor herbestemming. Wij stellen voor dit voorstel van de scholen verder uit te werken en zullen hiertoe bij de integrale overwegingen die plaatsvinden bij de Perspectiefnota 2023-2026 een voorstel doen.
3. **Nieuwe basisschool Emmelhage**
Voorneemen is om in fase 3b van Emmelhage een nieuwe school te stichten. Deze school was niet voorzien in het Uitvoeringsplan maar gezien de groei van Emmelhage is dit een logische ontwikkeling. Deze school zou in schooljaar 2024/2025 in gebruik moeten worden genomen. In de komende periode moeten daarvoor voorbereidingen worden getroffen. In het Perspectief van 2022 is van deze ontwikkeling melding gemaakt maar zijn er nog geen financiële middelen aan gekoppeld, bij de eerstvolgende Perspectiefnota zal dit wel opgenomen worden. Verwachting is dat een 8-klassige school tussen de € 3 mln en € 3,5 mln gaat kosten.

Zie voor de overige argumenten het raadsvoorstel.

Planning/uitvoering

De voorbereidingen voor het in het Uitvoeringsprogramma VIV en de Herijking VIV benoemde projecten wordt voortgezet. Bij de behandeling van de Perspectiefnota 2023-2026 zal een financieel voorstel voor aanpassing normbedragen VIV en een uitwerking van de in de herijking specifiek benoemde wijzigingen in het uitvoeringsprogramma, worden voorgelegd. Voorafgaand hieraan zullen we de gemeenteraad via een beeldvormende sessie informeren over VIV en de ontwikkelingen die we in de Herijking VIV benoemd hebben.

Bijlagen

1. Herijking Voorzien in Vastgoed 2022
2. Jaarplan VIV 2022
3. Onderwijshuisvestingsplan 2022