

voorzien in vastgoed

accommodatiebeleid gemeente Noordoostpolder

Herijking Uitvoeringsprogramma 2022



1 INTRODUCTIE

1.1 HERIJKING UITVOERINGSPROGRAMMA

Begin 2018 heeft de gemeenteraad het Uitvoeringsprogramma Voorzien in Vastgoed 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?

In deze herijking kijken we terug op afgelopen periode en kijken we vooruit naar de volgende periode. Wat hebben we geleerd van de eerste jaren VIV en wat vraagt om aanpassingen voor de toekomst?

2 SAMENVATTING

Het programma Voorzien in Vastgoed heeft de eerste vier jaren tal van projecten opgepakt. Zeven projecten zijn afgerond, een is momenteel in uitvoering en twaalf projecten zijn of worden voorbereid.

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.

Belangrijkste conclusie uit deze herijking is dat de beschikbaar gestelde financiële middelen voor toekomstige projecten naar verwachting niet meer toereikend zullen zijn.

Waar we vier jaar geleden met het in VIV opgenomen normbedrag van € 1.800 per m² (plus jaarlijkse indexering van gemiddeld 1,8%) goed de projecten binnen de financiële kaders konden uitvoeren, we nu merken dat het vasthouden aan dit normbedrag niet langer houdbaar is.

Door prijsstijgingen in de bouwsector en aanvullende kosten voor verplichte duurzaamheidsmaatregelen is het gehanteerde normbedrag niet meer toereikend. De VNG adviseert voor 2022 een normbedrag van € 2.290 per m².

We staan nu op het punt dat we moeten constateren dat vasthouden aan oorspronkelijke bedragen leidt tot beperkte keuzes bij renovatie en bij nieuwbouw tot zorgen of (ver)bouwen op basis van bouwbesluit überhaupt mogelijk is.

Voor de realisatie van de VO-Campus heeft er een noodzakelijke aanpassing van het budget plaatsgevonden. Daar hanteren we een bedrag van € 2.400 per m². Voor de brandweergarages heeft u ook aanvullende middelen gevoteerd. Maar voor de overige projecten in VIV geldt dus nog een in het Uitvoeringsprogramma opgenomen geïndexeerd normbudget.

Een keuze om vast te blijven houden aan normbedragen uit beginfase VIV zal leiden tot problemen in de uitvoering. In het Uitvoeringsprogramma is afgesproken dat om binnen het financiële kader te blijven gekeken moet worden naar aanpassingen in de fasering. Maar het verschil is dermate groot dat dit een neerslag zal hebben op het totale programma en zal leiden tot vertragingen/ uitstel van projecten wat weer voor andere problemen kan gaan zorgen omdat die gebouwen dan langer in stand moeten worden gehouden.

Een verhoging van het normbedrag voor de projecten de komende periode wordt noodzakelijk geacht. Die vraag wordt u voorgelegd bij de behandeling van de Perspectiefnota 2023-2026. Het geijkte moment voor u om integrale afwegingen te maken. Hierbij zullen we verschillende scenario's met bijhorende effecten voorleggen. Van geen aanpassing van het normbedrag en de vertraging in programma die dat oplevert en aanpassing van het normbedrag en de aanvullende investering en structurele lasten die hiermee gemoeid zijn.

3 VIV IN HET KORT

3.1 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.

3.2 AMBITIES

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

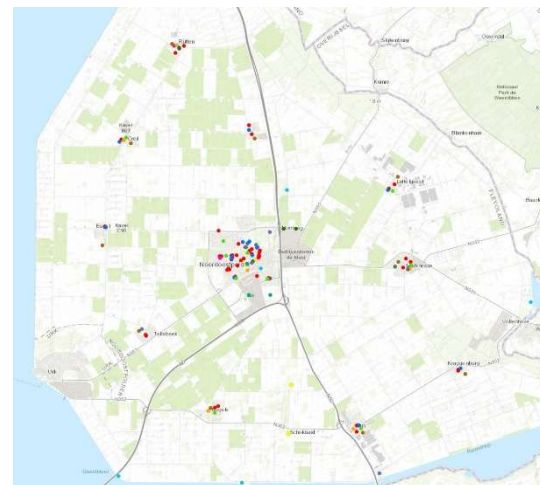
- (1) Aantrekkelijk en leefbaar houden van onze dorpen en wijken
- (2) Optimaliseren van onze vastgoedportefeuille
- (3) Passend accommoderen
- (4) Toekomstbestendig en duurzaam huisvesten
- (5) Benutten van kwaliteiten
- (6) Verantwoord inzetten van gemeenschapsgeld
- (7) Doorontwikkelen vastgoedorganisatie

3.3 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



3.4 BELEIDSUITGANGSPUNTEN VIV

Doel, verantwoording en rol

- Vastgoed is geen doel op zich, activiteiten zijn leidend
- Eigendom geen voorwaarde, wel sturing op gebouwen met wettelijke taak
- Verantwoord afstoten

Onderhoud, renovatie en vernieuwing

- Gebouwen duurzaam onderhouden
- Natuurlijke keuzemomenten benutten bij onderhoud, renovatie, vernieuwing
- Nieuwbouw als sluitstuk
- Afweging tussen renovatie en nieuwbouw volgens Life Cycle Costing
- Waar mogelijk / haalbaar gebruik van bestaande gebouwen
- Bij prioritering gaan wettelijke eisen voor technische noodzaak, reductie m²'s, kostenbesparing, functionele verbetering en modernisering

Toekomstperspectief gebouwen

- Investeren in gebouwen met structurele maatschappelijke meerwaarde en een duidelijk toekomstperspectief
- Streven naar gebouwen met een gezonde exploitatie, goede bezetting, goede technische staat, veilig, duurzaam, toegankelijk en goed beheerd

Uitgangspunten maatregelen

- Passende capaciteit rekening houdend met de toekomstige behoefte.
- Multifunctioneel gebruik tenzij er goede redenen zijn om dit niet te doen
- Flexibiliteit in huisvesting
- Inzetten op slimme combinaties van activiteiten en huisvesting
- Verduurzaming gebouwen stimuleren
- Voorkomen van leegstand

3.5 MAATREGELLEN

In het Uitvoeringsprogramma VIV zijn de maatregelen benoemd voor de periode tot 2030 die nodig zijn om de gemeentelijke beleidsvisie te verwezenlijken. In totaal worden zes hoofdmaatregelen onderscheiden:

- | | |
|-------------|--|
| maatregel 1 | in stand houden
voor 58 gebouwen worden geen maatregelen genomen |
| maatregel 2 | vernieuwen (renovatie of nieuwbouw)
9 nieuwbouwprojecten en 36 renovatieprojecten |
| maatregel 3 | uitbreiden
8 gebouwen worden uitgebreid, in combinatie met renovatie |
| maatregel 4 | verbeteren gebruik en/of exploitatie
2 gebouwen |
| maatregel 5 | aanhouden vanwege strategische locatie
5 gebouwen |
| maatregel 6 | afstoten of herontwikkelen
19 gebouwen |

3.6 WERKWIJZE

Programma

In het Uitvoeringsprogramma VIV is voor ieder gebouw een toekomstperspectief geschetst en zijn gefaseerd maatregelen voorgesteld, zoals renoveren, vernieuwen, verplaatsen en afstoten. Ook de financiële consequenties van voorgestelde maatregelen zijn inzichtelijk gemaakt.

De gemeente spant zich de komende jaren in om daadwerkelijk tot uitvoering van de in het Uitvoeringsprogramma opgenomen voorstellen te komen. Voor de maatregelen die betrekking hebben op het onderwijs, gaan de schoolbesturen dezelfde inspanningsverplichting aan. Bij de vaststelling werd gesteld dat het Uitvoeringsprogramma VIV niet in beton is gegoten, maar een dynamisch document betreft. Eventuele voorstellen tot afwijking van dit Uitvoeringsprogramma zijn mogelijk, maar deze dienen altijd voorzien te zijn van een heldere argumentatie. Op het moment dat zich ontwikkelingen voordoen of wijzigingen in bijvoorbeeld wet- en regelgeving, worden deze vertaald naar het Uitvoeringsprogramma. De gemeente gaat jaarlijks met betrokkenen in overleg om eventuele actualisaties op dit plan, bijvoorbeeld vanwege nieuwe prognoses, te bespreken.

Jaarplan

Jaarlijks wordt een concreet Uitvoeringsjaarplan VIV gemaakt. Basis hiervoor zijn de maatregelen en fasering uit het Uitvoeringsprogramma VIV 2018-2029.

In een jaarplan zijn de maatregelen en de bijbehorende financiële consequenties met een dekkingsvoorstel voor het aankomende jaar opgenomen. Voor het onderwijsdeel wordt dit voorgelegd aan het Op Overeenstemming Gericht Overleg (OOGO) met schoolbesturen.

Het Uitvoeringsjaarplan wordt, samen met een actueel overzicht van het totale Uitvoeringsprogramma VIV, ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad. De bedragen die worden opgenomen in de Uitvoeringsjaarplannen zijn kaderstellend. Overschrijding betekent namelijk bijstellen van het volledige Uitvoeringsprogramma VIV.

Businessplan

Voorafgaand aan de uitvoering van maatregelen op het gebied van vernieuwing van gebouwen (renovatie en nieuwbouw), wordt een 'businessplan' opgesteld. Op de volgende pagina zijn de onderwerpen opgenomen die in een businessplan worden uitgewerkt.

3.7 FINANCIËLE UITWERKING

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 (scholen, bewegingsonderwijs, 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).



4 WERKZAAMHEDEN 2018-2021

4.1 UITVOERING

De afgelopen vier jaar is er gewerkt aan de voorbereiding en uitvoering van de in de eerste periode geplande projecten uit het Uitvoeringsprogramma VIV.

4.2 ZEVEN GEREALISEERDE PROJECTEN



- 1. Renovatie gymzaal Skagerrak**
Tijdens de planvorming bleek dat het renoveren van het gebouw op huidige locatie de beste keuze was. In het Uitvoeringsprogramma was nog uitgegaan van nieuwbouw. De opzet en staat van de gymzaal maakte dat het binnen de beschikbaar gestelde financiële kaders het gebouw all-electric gemaakt kon worden.
- 2. Uitbreiding en renoveren CBS Op de Wieken**
Uitbreiding van deze school was urgent in verband met een capaciteitstekort. Er is gekozen voor een algehele upgrading van het totale gebouw.
- 3. Uitbreiding RBS Eben Haëzer**
De noodzaak tot uitbreiding bleek uit de leerlingprognoses die een structurele vraag lieten zien. Echter de nog voor VIV toegezegde middelen waren niet voldoende. Door het naar voren halen van een deel van de renovatiemiddelen die voor 2026 geraamd stonden kon de uitbreiding plaats vinden.
- 4. SWS De Floreant (Luttelgeest)**
Scholen De Rank en De Klipper zijn opgegaan in een nieuwe school De Floreant. De kleine omvang en indeling van de school maken renoveren en aanhechting oude school en uitbreiding duurder dan aanvankelijk geraamd en beschikt. Door het extra beschikbaar stellen van € 133.000 (raadsvoorstel Jaarplan VIV 2020) heeft de renovatie en uitbreiding doorgang kunnen vinden.
- 5. Renovatie en uitbreiding RKBS Albert Schweitzer**
De opzet van het te renoveren deel van Albert Schweitzer zorgde voor een gunstige resultaat bij de aanbesteding, deze is deels ingezet voor bekostiging De Floreant.
- 6. Renovatie Dorpshuis De Bosfluitier**
In de ontwerpfase is met het bestuur van het dorps huis afgesproken dat zij zelf de kosten voor meerwerk dragen. Zij hebben door subsidieverwerving en andere activiteiten die bijdrage geleverd. De aanbesteding viel gunstig uit. Hierdoor was er ruimte om de gewenste duurzaamheidsmaatregel zoals extra isolatie en zonnepanelen te realiseren.
- 7. Renovatie Barak Emmeloord**
Dit gebouw is één van de laatste Belgische barakken die nog over is uit de tijd van het droogleggen van de polder. Met de gebruikers en initiatiefnemers van het nabijgelegen Voedselbos is gekeken hoe met het renovatiebudget ook beperkte functionele aanpassingen gedaan kunnen worden, zodat het gebouw beter tot zijn recht komt.

4.3 EEN PROJECT IN UITVOERING



1. **Renovatie OEC De Ark**
De enige basisschool in Espel dateert uit 1958 en is toe aan een renovatie. De businesscase laat zien dat in principe een beperkte ingreep vereist is. In de businesscase hebben we laten doorberekenen wat de kosten en opbrengsten zijn als we dit schoolgebouw bij renovatie naar de BENG-norm brengen. De kosten daarvan bleken erg hoog. Dat neemt niet weg dat er wel een aantal extra duurzaamheidsmaatregelen worden genomen die een beperkte investering vragen en een realistische terugverdientijd hebben

4.4 VIER PROJECTEN IN VOORBEREIDING



1. **Renovatie CBS De Triangel**
Voor De Triangel in Emmeloord speelt de vraag of renovatie de gewenste kwaliteitsverbetering oplevert of dat deels vervangende nieuwbouw een betere optie is. Dit mede gezien de aanzienlijke normatieve overcapaciteit op deze locatie.
2. **Renovatie OBS Roderik van Voorst**
Een deel van deze school in Emmeloord is al opgeknapt. Het gaat hier uitsluitend om een renovatie van het oudste deel van de school.
3. **Nieuwbouw brandweergarages Rutten, Ens, Nagele, Marknesse, Creil**
De vijf brandweerkazernes in de dorpen zijn aan vernieuwing toe. De uitvoering heeft op zich laten wachten door onduidelijkheid over het dekingsplan vanuit de Veiligheidsregio enerzijds en mogelijke toekomstige ontwikkelingen in brandbestrijding anderzijds. Daar is nu met de brandweer overeenstemming over. Uw heeft bij de Perspectiefnota 2022-2026 aanvullend budget beschikbaar gesteld om de vernieuwing mogelijk te maken. Deze verhoging was nodig in verband met verplichting duurzaamheidsmaatregelen en extra kosten voor stalling 2 voertuigen in Ens.

4. Verplaatsing Dorpshuis Marknesse

In het Uitvoeringsprogramma VIV stond renovatie van De Marke opgenomen. Vorig jaar is voorgesteld om nieuwbouw voor het dorps huis te realiseren tegen sporthal De Triangel aan. Hierdoor wordt het dorps huis beter bereikbaarheid en functioneler. Bovendien wordt de exploitatie beter door het te koppelen aan faciliteiten en activiteiten van de sporthal. Het bestuur van het dorps huis en Dorpsbelangen Marknesse zijn enthousiast over deze opzet en een voorlopig ontwerp is gemaakt. Voor extra wensen die zij hebben wordt gekeken naar een eigen bijdrage. Tegelijk met de nieuwbouw zal gepland onderhoud en verduurzaming van de sporthal plaats vinden. Hiervoor zijn middelen beschikbaar gesteld via de voorziening groot onderhoud gemeentelijke gebouwen.

4.5 TWEE GEWIJZIGDE PROJECTEN IN VOORBEREIDING

1. 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 herbesteding.

2. Realisatie Onderwijsexpertisecentrum

In juni 2021 heeft u het principebesluit genomen om een Onderwijsexpertisecentrum te realiseren in het gebouw van de Bonifatius Mavo die na realisatie van de VO-Campus vrij valt. De drie scholen voor speciaal onderwijs in Nooroostpolder zullen gezamenlijk de hoofdbewoners worden van het Onderwijsexpertisecentrum. Dit zijn SBO De Klimboom (Aves), SO De Zonnebloemschool (Stichting christelijke gespecialiseerd onderwijs NOP) en SO De Optimist (Eduvier onderwijsgroep). In totaal gaat het om twintig groepen en de voorschoolse behandelgroep van Vitree. Voor de drie scholen die nu opgaan in het Onderwijsexpertisecentrum waren in het Uitvoeringsprogramma VIV middelen opgenomen voor renovatie van hun schoolgebouwen en te kijken of ze geclusterd zouden kunnen worden in Revelsant. Die optie bleek te duur en is met de mogelijkheid van inhuizing in de Bonifatius komen te vervallen. De vrijkomende middelen zullen nu ingezet worden voor het ombouwen van het nieuwe gebouw en realisatie van speel- en gymlokalen.



4.6 TWEE NIEUWE PROJECTEN IN VOORBEREIDING

Deze twee projecten zijn niet meegenomen in het Uitvoeringsprogramma VIV 2018-2029 maar de ontwikkelingen vragen hier wel om.

Voorbereidingen zullen getroffen worden zodat bij Perspectiefnota 2023-2026 hierover een definitief besluit genomen kan worden.

1. Permanent huisvesting Internationale Schakelklassen
In 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 gesitueerd in Het Expansievat, 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 vrijgevallen 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. Nieuwe basisschool Emmelhage
Voornemen is om fase 3b van Emmelhage een nieuwe school te stichten. Deze school was niet voorzien in het Uitvoeringsprogramma maar gezien de groei van Emmelhage is dit een logische stap. Deze school zou in schooljaar 2024/2025 in gebruik moeten worden genomen. 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 volgende Perspectiefnota zal een integrale afweging plaatsvinden tussen de diverse ontwikkelingen in Noordoostpolder waaronder het voorstel tot het oprichten van een nieuwe school in Emmelhage. Verwachting is dat een 8-klassige school tussen de € 3 en 3,5 miljoen gaat kosten.

4.7 PRAKTISCHE LESSEN NA VIER JAAR VIV

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 omvang van een gebouw is van grote invloed op de prijs. Hoe kleiner, hoe hoger de kosten per m². Maar ook de vorm van het gebouw en de eisen die er vanuit welstand gesteld worden, kunnen van grote invloed zijn op de prijs om te renoveren. De projecten in VIV vragen om meer maatwerk.
2. Voorbereiding en uitvoering
Afgelopen periode is zichtbaar geworden dat we in deze eerste fase van VIV onvoldoende rekenschap hebben gegeven aan de benodigde voorbereidingstijd voor de afzonderlijke projecten. In lijn met het programma krijgen projecten een voorbereidingskrediet toegewezen en het jaar daar op volgend het investeringskrediet. We zien dat die tijd eigenlijk te kort is. Dit heeft tot gevolg dat projecten in de stand van zaken steeds naar een later jaar moet worden doorgeschoven. Dat geeft een vertekend beeld die geen recht doet aan alle activiteiten die gedaan worden en ontwikkelingen die meegenomen worden in de afwegingen.

Het is wenselijk het voorbereidings- en investeringskrediet beter op elkaar af te stemmen. Dit te doen in goed overleg met de betrokkenen en passend bij het project. Hierdoor kunnen we meer aandacht besteden aan de meest recente ontwikkelingen en het betrekken van betrokkenen.

5 WERKZAAMHEDEN GROTE PROJECTEN

5.1 VIER GROTE PROJECTEN

In het Uitvoeringsprogramma zijn er vier grote vastgoed projecten benoemd, welke komende jaren verder voorbereid en uitgevoerd zullen worden:

- Renovatie/ Verbouw Bosbad
- Realisatie Voortgezet Onderwijs VO-Campus
- Nieuw Werelderfgoedcentrum Schokland
- Realisatie Cultuurgebouw



De eerste twee zijn financieel opgenomen in het Uitvoeringsprogramma VIV. Het Werelderfgoedcentrum en Cultuurgebouw zijn later inhoudelijk toegevoegd aan VIV om het gewenste overzicht te houden over de maatschappelijk vastgoedprojecten in totaliteit. In het financieel kader van VIV zijn geen budgetten opgenomen voor deze projecten. Bij de besluitvorming over deze projecten zal een dekkingsvoorstel komen.

5.2 GROTE PROJECTEN IN VOORBEREIDING

- A. Zwembad Bosbad
Medio 2020 heeft de gemeenteraad gekozen voor een verbouwing van het Bosbad, waar in het Uitvoeringsprogramma enkel rekening werd gehouden met een renovatie. Bij het vaststellen van de Perspectiefnota 2021 zijn hier aanvullende middelen voor beschikbaar gesteld. Door de verbouwing van het Bosbad worden functionaliteit, routing en duurzaamheid van het totale sportcomplex worden verbeterd. Begin 2022 zullen de architect, installateur en constructeur geselecteerd zijn en wordt een ontwerp uitgewerkt. Het buitenbad doorloopt een ander traject omdat er een zeer beperkte groep aannemers is die een natuur gezuiverd zwembad kunnen realiseren.
- B. Voortgezet Onderwijs Campus
In juni 2021 heeft u definitief ingestemd met de realisatie voor de VO-Campus. Hiervoor heeft u € 36 miljoen beschikbaar gesteld (inclusief eigen bijdragen van de scholen). Eind 2021 is er projectmanagement geselecteerd en is er intern een projectorganisatie opgezet. Halverwege 2022 verwachten we de selectie van de architect te hebben afgerond. Eind 2022 verwachten we de eerste ontwerpen voor de VO-Campus te hebben.

C. Werelderfgoedcentrum (WEC)

De planning voor een nieuw Werelderfgoedcentrum Schokland is afhankelijk van de planning van Nieuwe Natuur Schokland. Medio 2021 kwam een kavel met boerderij op Schokland ter beschikking. U heeft ingestemd met de verwerving hiervan met de opdracht om te onderzoeken of dit een mooie locatie is voor een WEC. Er wordt nu gewerkt aan een Programma van Eisen voor een WEC op deze locatie hierbij is belangrijk aan te sluiten bij de specifieke eisen die de werelderfgoedstatus van UNESCO voor Schokland met zich meebrengt. De businesscase zal aangepast moeten worden aan deze ontwikkeling. Hiervoor zullen we met beoogde exploitanten het Cultuurbedrijf en Stichting Flevo-Landschap concrete plannen maken en doorberekenen.

D. Cultuurhuisvesting

Bij de verzelfstandiging van het Cultuurbedrijf is uitgesproken alle functies (met uitzondering van het museum) onder één dak te brengen. Hierbij speelt mee dat aan de huidige locaties binnen een aantal jaar groot onderhoud noodzakelijk is. Voor een nieuw Cultuurgebouw willen we breder kijken dan het Cultuurbedrijf alleen.

Door onder andere Corona zijn we minder ver met de planvorming dan in het Uitvoeringsprogramma werd aangenomen. Met u is afgesproken dat in 2022 een voorstel voorgelegd wordt.

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

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

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. Deze globale planning laat zien dat er overlap zit tussen de projecten maar ook dat de projecten in verschillende fases lopen.

6 2022 VERSUS 2018

6.1 ONTWIKKELINGEN

Na vier jaar uitvoering is het goed om te kijken of de uitgangspunten die we bij aanvang van het programma hebben benoemd nog toereikend zijn en welke ontwikkelingen van invloed zijn op de uitvoering.

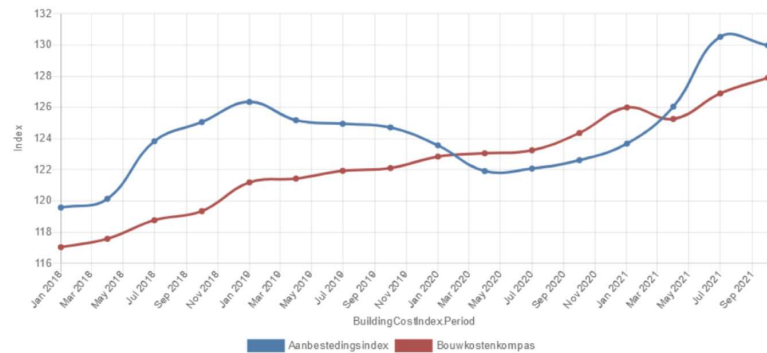
6.2 PRIJSONTWIKKELINGEN

Er is al een aantal jaren sprake van grote prijsstijgingen in de bouw. Door de druk op de bouw stijgen de prijzen harder dan verwacht. Hierbij is sprake van zowel stijging van de loonkosten als de kosten van materialen.

In het Uitvoeringsprogramma VIV is opgenomen dat de budgetten jaarlijks gemiddeld met 1,6% worden geïndexeerd om prijsontwikkelingen op te vangen. Dit is gebaseerd op een langjarig gemiddelde.

De ontwikkeling die de afgelopen jaren zichtbaar is geworden, laten een hogere stijging van de bouwkosten zien dan de indexatie.

Gingen wij tussen 2018 en 2021 (4 jaar) uit van een gemiddelde indexering van +1,6%, dus ongeveer +6,55%, zien we dat de prijzen in die zelfde periode gemiddeld toe namen met +11 %.



Bron: Bouwkostenkompas

6.3 DUURZAAMHEIDSEISEN

Per 1 januari 2021 zijn de BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) wettelijk verplicht voor alle nieuwbouw die per die datum wordt ontwikkeld en gebouwd. Daarmee zijn strengere eisen gesteld om zo het energiegebruik te beperken. Voor renovaties geldt de BENG-eis nog niet.

Er wordt alleen een omgevingsvergunning afgegeven als het gebouw voldoet aan de BENG-eisen:

- Energiebehoefte: max. 50 kWh/m²/jaar (met name gebouwschil,)
- Primaire energiegebruik: max 60 kWh/m²/jaar (totaal energiegebruik)
- Benodigde aandeel hernieuwbare energie: minimaal 50%.

In het Uitvoeringsprogramma VIV is uitgegaan van sober en doelmatige (onderwijs-) gebouwen conform het bouwbesluit 2018. Hierop is het normbedrag afgestemd.

De BENG-eisen zijn een generieke beleidswijziging die alle inwoners en bedrijven in Nederland raakt. In financieel opzicht komen gemeenten hierdoor niet in aanmerking voor compensatie op basis van de financiële verhoudingen-wet. Dit betekent dat gemeenten de BENG-verplichting binnen de huidige beschikbare middelen die men ontvangt vanuit het Gemeentefonds en overige inkomsten moet zien op te lossen.

Becijferd is dat de BENG-eisen nieuwbouw 10% duurder maakt.

6.4 VENTILATIE-EISEN

Door COVID-19 is er extra aandacht voor de ventilatie op scholen. In schoolgebouwen is voldoende verse lucht (ventilatie) nodig. Dit verkleint verspreiding van ziekteverwekkers die luchtweginfecties veroorzaken, zoals het coronavirus. Schoolbesturen moeten zorgen dat de schoolgebouwen voldoen aan de bestaande wettelijke normen voor een gezond binnenklimaat.

De meeste scholen in de gemeente voldoen aan de bestaande normen voor een gezonde lucht in de klas. Hierbij speelt het kunnen openen van ramen een rol en daarvan is geconstateerd dat dit geen lange termijn oplossing is. Technische aanpassingen om de ventilatie in een schoolgebouw aan te passen zijn duur en lang niet altijd makkelijk technisch te realiseren in bestaande gebouwen. De scholen waar de urgentie het hoogst is staan al voor renovatie of nieuwbouw gepland. Extra maatregelen voor ventilatie zullen de bouwkosten verhogen. Hierbij wordt opgemerkt dat een gezond binnenklimaat een verantwoordelijkheid is van het schoolbestuur.

Bij het Rijk kunnen scholen, via de gemeente, subsidie aanvragen voor verbetering van de ventilatie. Deze subsidie bedraagt maximaal 30% van de totale kosten voor aanpassingen.

6.5 NORMBEDRAGEN VNG

Via het Gemeentefonds ontvangen gemeenten jaarlijks middelen voor de uitvoering van haar wettelijke taak op het gebied van onderwijshuisvesting. De hoogte van dit bedrag is onder andere gebaseerd op de normbedragen die de VNG jaarlijks vaststelt, hierbij baseert de VNG zich op marktprijzen en wetgeving.

De VNG heeft haar normbedragen in 2019 eenmalig verhoogd met +40% omdat deze geheel uit de pas liepen met de werkelijke bedragen. Voor 2020 was de aanpassing +6,08%. En voor 2021 werd een verhoging vastgesteld van +6,38%. Daarboven kwam een eenmalige verhoging van +9,6% voor de inwerkingtreding van de aanpassingen in het Bouwbesluit in verband met de BENG-eisen. Voor 2022 worden de normvergoedingen aangepast met +4,92%. Bij elkaar in vier jaar tijd een forse verhoging van ruim +60% van de genormeerde investering.

Deze eenmalige verhogingen hebben in beide gevallen niet geleid tot het aanpassen van de inkomsten voor onderwijshuisvesting die de gemeenten in het Gemeentefonds van het Rijk ontvangen. Dit betekent dat verhoudingsgewijs de bijdragen vanuit de eigen middelen van gemeente aan onderwijshuisvesting groter zijn geworden.

In het Uitvoeringsprogramma VIV werd er gekozen voor een hoger investeringsbudget dan het toen geldende normbedrag van € 1.450. Deze keuze werd gemaakt omdat duidelijk was dat het normbudget toen ontoereikend was om te bouwen. Het bedrag voor nieuwbouw werd vastgesteld op € 1.800 voor nieuwbouw en de helft daarvan voor renovatie.

In het Uitvoeringprogramma is rekening gehouden met een jaarlijkse indexering van +1,6%. Daarbij is gemeld dat het percentage jaarlijks wordt aangepast conform de gehanteerde percentages van de begrotingsrichtlijnen van desbetreffende jaren. Het in het Uitvoeringsprogramma VIV genoemde gemeentelijke investeringsom wordt jaarlijks aangepast.

Normbedragen p/m ²	Uitvoeringsplan VIV 2018	Met indexering 2022	VNG-2022
Nieuwbouw BO	€ 1.800,00	€ 1.933,00	€ 2.290,00
Renovatie	€ 900,00	€ 966,50	€ 1.145,00

6.6 BIJDRADE GEMEENTEFONDS

We zien een grote stijging in de investeringskosten door prijsontwikkelingen en extra duurzaamheidseisen (BENG) van het Rijk. Hier staat echter geen vergelijkbare stijging (ophoging) van het gemeentefonds tegenover. 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.

Onze gemeente heeft dit al via een met algemene stemmen aangenomen motie in de ALV van de VNG aan de orde gesteld. VNG is verzocht met de rijksoverheid tot afspraken te komen die meer recht doen aan de huidige benodigde bedragen voor onderwijshuisvesting, helemaal waar dit komt door aanvullende wettelijke eisen vanuit het Rijk. Deze lobby blijven we onverkort doorzetten maar heeft helaas nog niet tot effecten geleid.

6.7 RENTETOEREKENING

In VIV is rekening gehouden met een gemiddelde projectrentelast van +2,2%, gebaseerd op de verwachte langjarige rentestanden in 2018. De huidige rentestand voor leningen op de kapitaalmarkt is lager dan +1%. Actualisatie naar een geactualiseerd marktverwachtingsniveau van +1% leidt tot meer investeringsruimte, zonder dat de structurele lasten voor de gemeente toenemen. Hiertoe dient de raad wel te besluiten omdat ook de risico's van hogere rentelasten toenemen naar mate de investeringen verder in de tijd gepland staan. Een optie is om per projectfase binnen VIV de projectrente opnieuw te bepalen en zowel de projectrente voordelen als projectrente nadelen te verdisconteren in de investeringsruimte VIV zodat overige onderdelen van de programmabegroting hier geen voordeel dan wel nadeel van ondervindt. Dit sluit ook aan bij het taakstellende karakter van de gevoteerde investeringsbudgetten met betrekking tot Voorzien in Vastgoed. Een nader uitwerking van deze optie volgt.

6.8 CONCLUSIES

1. Vasthouden aan oorspronkelijke bedragen doet geen recht aan prijsontwikkelingen in de bouwsector en leidt op voorhand tot beperkte keuzes bij renovatie en leidt bij nieuwbouw tot zorgen of bouwen op basis van het geldende bouwbesluit überhaupt mogelijk is.
2. Oorspronkelijke bedragen zijn niet toereikend voor verdergaande 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 te bereiken er eerder, dan de 25 jaar die er voor staat, opnieuw geïnvesteerd moet worden in een gerenoveerd gebouw.
3. Een keuze om vast te houden aan normbedragen uit beginfase VIV zal leiden tot problemen in de uitvoering. In het Uitvoeringsprogramma is afgesproken dat om binnen het financiële kader te blijven gekeken moet worden naar aanpassingen in de fasering. Maar het verschil is dermate groot dat dit een neerslag zal hebben op het totale programma en zal leiden tot vertragingen/ uitstel van projecten wat weer voor andere problemen zal zorgen omdat die gebouwen dan langer in stand moeten worden gehouden door de schoolbesturen.

7 KOMENDE PERIODE

7.1 UITVOERING

Het Uitvoeringsprogramma VIV loopt van 2018 tot en met 2029. Naast de projecten die uit de eerste periode doorlopen staan voor komende vier jaar de volgende projecten ingepland:

1. Jongeren centrum De Klos

Voor het jongeren centrum gaan we uit van vernieuwing in de komende periode. Het gebouw is dan 40 jaar oud en de staat van het gebouw vraagt om ingrijpen. Er liggen mogelijkheden om voor het poppodium een koppeling te leggen met de huisvesting van het Cultuurbedrijf of met de VO-Campus. Komende tijd wordt een voorstel uitgewerkt die recht doet aan de huidige functie van het centrum en de wens aansluiting te zoeken bij andere ontwikkelingen.

2. Gymzalen bij Emelwerda College

Voor de twee gestapelde gymlokalen tussen De Peppel en het Vakcollege is renovatie voorzien. Deze opgave wordt betrokken bij de VO-Campus.

3. SWS De Wending en CBS De Schalmei

De twee scholen in Bant tellen gezamenlijk ongeveer 150 leerlingen. Voor beide scholen wordt op termijn een lichte terugloop van leerlingen voorspeld. De scholen zijn momenteel -met inwoning van de peuteropvang in SWS De Wending- passend gehuisvest. De gebouwen dateren uit 1951 en 1952 en verkeren in een redelijke technische en functionele staat. Budgettair is rekening gehouden met renovatie van beide gebouwen. Gezien de leerlingenaantallen is gezamenlijke huisvesting in de toekomst echter niet ondenkbaar. Dit kan via renovatie (en eventueel uitbreiding) van één van de bestaande gebouwen of nieuwbouw. Daarbij lijkt de locatie van SWS De Wending het meest logisch, gezien de ligging nabij de sportvelden, MFC De Akkers en de Bantsilieik.

4. GBS De Planthof

Gezien de leeftijd komt het gebouw van GBS De Planthof in de wijk Espelervaart in aanmerking voor renovatie. Met de school onderzoeken we de mogelijkheden op basis van een businesscase.

5. RBS Eben Haëzer

Gezien de leeftijd komt het gebouw van RBS Eben Haëzer in de wijk Espelervaart in aanmerking voor renovatie in 2026. In de beginfase van VIV heeft er al uitbreiding en gedeeltelijke renovatie van de school plaats gevonden.

















6. OBS De Regenboog en CBS Het Lichtschip

In Ens zijn drie scholen gesitueerd: OBS De Regenboog, RKBS De Horizon en CBS Het Lichtschip. De Regenboog en Het Lichtschip zijn aan elkaar vast gebouwd. De drie scholen dateren uit begin jaren '50 en tellen gezamenlijk circa 190 leerlingen. De overcapaciteit van OBS De Regenboog wordt deels benut door de peuterspeelzaal en BSO. Technisch verkeren de drie schoolgebouwen in een voldoende staat, functioneel is sprake van veroudering. Op dit moment wordt uitgegaan van afstoten van het gebouw van RKBS De Horizon en renovatie van de gebouwen van CBS Het Lichtschip en OBS De Regenboog. Hiermee ontstaat de mogelijkheid ook een fysiek kindcentrum te realiseren in Ens.





7. Buurthuis De Brulboei



Buurthuis De Brulboei een belangrijke laagdrempelige ontmoetingsplek is voor De Zuidert. Er vinden uiteenlopende activiteiten plaats voor verschillende doelgroepen. Zolang dit buurthuis haar bestaansrecht en beleidsondersteunende functie behoudt de komende jaren, gaan we uit van een renovatie.

A. TOTAALOVERZICHT 2018-2022

Jaarplan	project	kern	type	maatregel	uitvoering	status
2018-1	Gymlokaal Skagerrak	Emmeloord	bewegingsonderwijs	renoveren	2019	
2018-2	CBS Op de Wieken	Tollebeek	onderwijs	renoveren/ uitbreiden	2019	
2018-3	RBS Eben Haëzer	Emmeloord	onderwijs	uitbreiden	2019	
2018-4	De Floreant (De Rank/ Klipper)	Luttelgeest	onderwijs/kindervoorziening	renoveren/ uitbreiden	2020	
2018-5	Dorps huis De Bosfluit	Luttelgeest	welzijn	renoveren/ uitbreiden	2020	
2019-1	RKBS Albert Schweitzer	Emmeloord	onderwijs	renoveren/ uitbreiden	2021	
2019-2a	SBO De Klimboom/ SO De Optimist	Emmeloord	onderwijs	renoveren/ uitbreiden	2026	
2019-2b	De Locomotief Triade	Emmeloord	onderwijs	uitbreiden	2026	
2019-2c	CBS De Triangel	Emmeloord	onderwijs/ peuteropvang	renoveren	2022-2023	
2019-3	SC Centrum De Marke	Marknesse	welzijn	renoveren/ uitbreiden	2022-2023	
2019-4	Barak Emmeloord	Emmeloord	bijzonder object	renoveren	2021	
2019-5	Brandweergarages (5)	Rutten, Ens, Nagele, Marknesse, Ens		renoveren	2021-2023	
2020-1	VSO De Optimist	Emmeloord	onderwijs	renoveren/uitbreiden	2026	
2020-2	OEC De Ark	Espel	onderwijs	renoveren	2021	
2021-1	Basisscholen Marknesse	Marknesse	onderwijs	renoveren/uitbreiden	2022-2023	
2022-1	OBS Roderick van Voorst	Emmeloord	onderwijs	renoveren	2023	

-  Gereed
-  In uitvoering
-  Voorbereiding
-  Wijziging

	Groot project	kern	type	maatregel	planning	status
A	Zwembad Bosbad	Emmeloord	sport	renoveren/ verbouw	2022	
B	VO-Campus	Emmeloord	onderwijs	nieuwbouw	2019	
C	Werelderfgoedcentrum	Schokland	cultuur	renoveren/nieuwbouw	2019	
D	Cultuurgebouw	Emmeloord	cultuur	renoveren/ verbouw	2020	

 Voorbereiding
 Wijziging

B. TOTAALOVERZICHT 2022-2026

Project	kern	type	maatregel	gepland
Jongerencentrum 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

voorzien in vastgoed

