

Strategisch vastgoedplan Dronten



Beeldvormende sessie raad: Strategisch Vastgoedplan

15-06-2023

HEVO

Inhoud

1

Inleiding

2

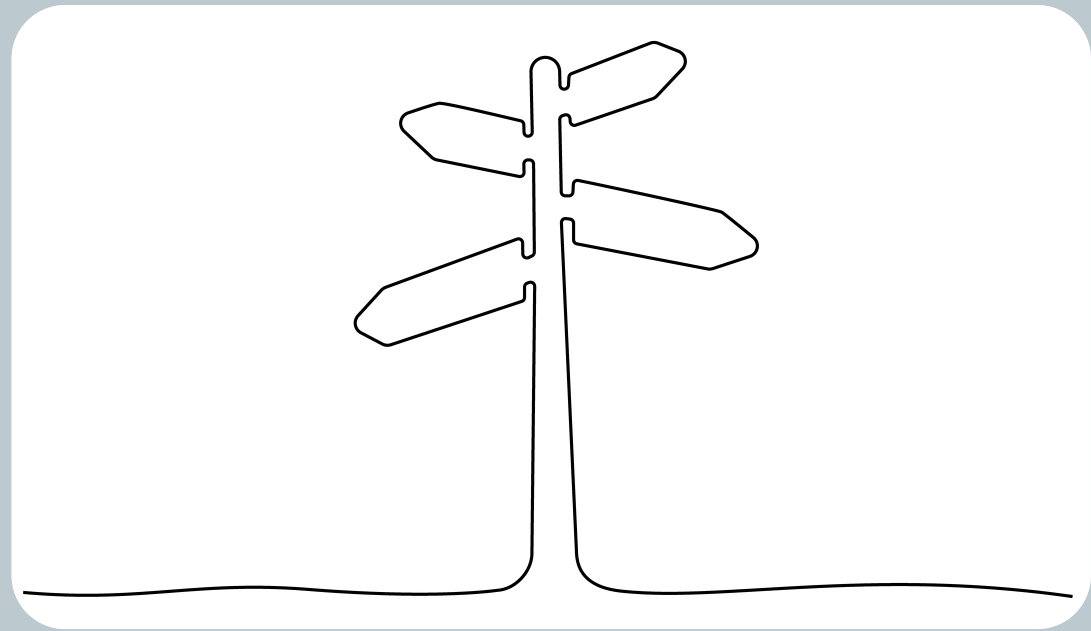
Context

3

Vastgoedbeleid

4

Programma



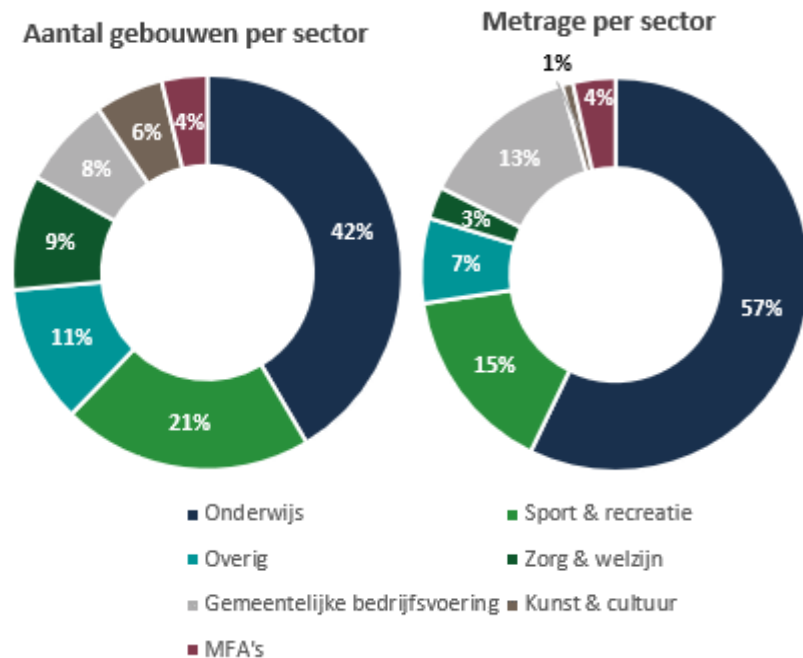
Inleiding

Inleiding

- Sept. 2021 – sept. 2022 gewerkt aan een ‘breed’ Integraal Huisvestingsplan (**IHP**)
 - Onderwijs (incl. kov)
 - Sport
 - Welzijn
- Beeldvormende sessie op 29 september
 - Tot standkoming IHP, betrokkenheid partijen, quick scan scholen, de bouwstenen voor beleid, programma IHP
- Behoefte aan totaal inzicht in het vastgoed van de gemeente Dronten
- IHP ‘zuiver’ terug brengen tot de inhoud van een IHP met een overkoepelend totaal vastgoedplan (**SVP**)
- Aanpassingen prijspeil 1-04-2023

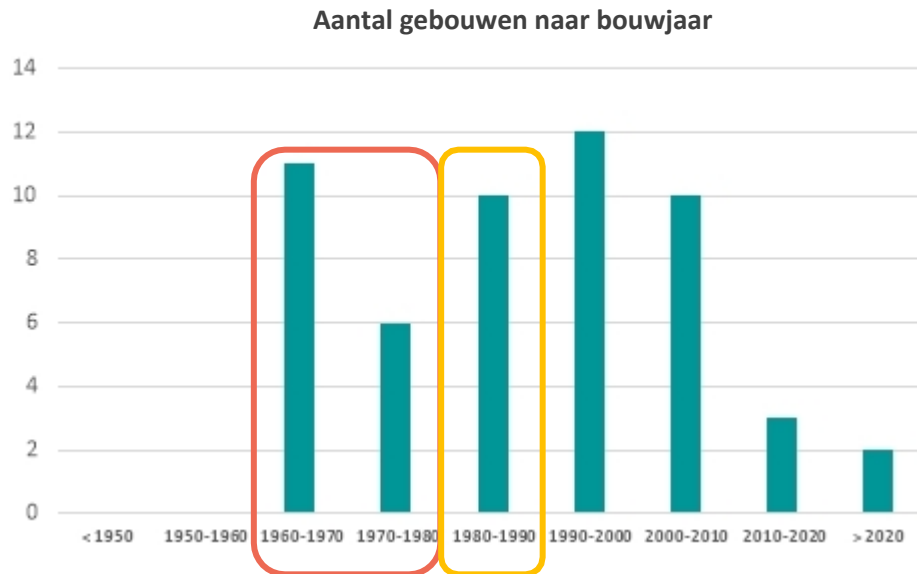


Portefeuille overzicht



- 53 vastgoedobjecten in eigendom
- Totaal circa 85.000m²
- Onder te verdelen naar 7 'sectoren':
 - Onderwijshuisvesting
 - Sport & recreatie
 - Zorg & Welzijn (*m.n. solitaire kov locaties*)
 - Gemeentelijke bedrijfsvoering
 - Kunst & cultuur (*bibliotheek, Ludgerustoren, etc.*)
 - MFA's (*Het Koetshuis en De Steiger*)
 - Overig (*parkeergarage, brandweerkazerne, etc.*)

Portefeuille overzicht

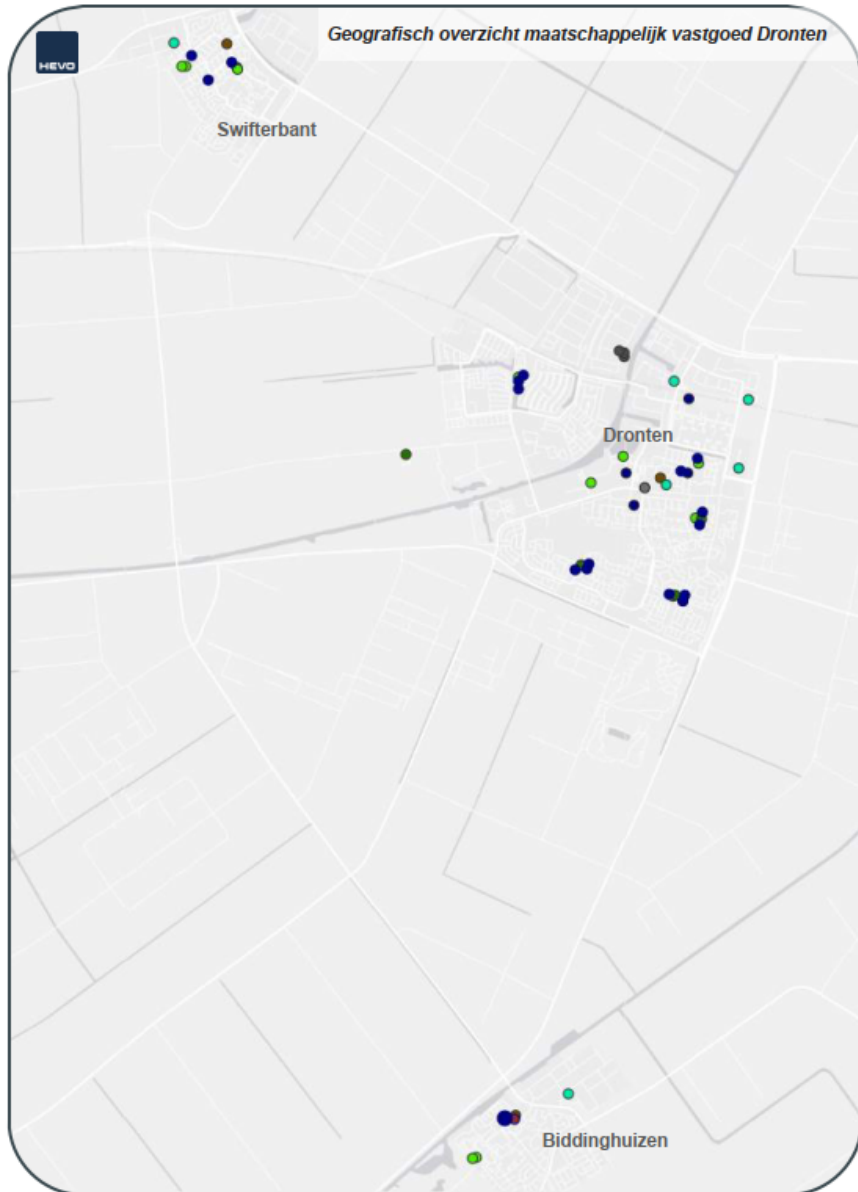


- Gemiddelde leeftijd 31 jaar
- 31% (17 objecten, 26.000m²) ouder dan 40 jaar; voorbij technische levensduur.
- Nog eens 10 objecten (19%) naderen deze leeftijd
- Ontstaansgeschiedenis Dronten belangrijke verklaring voor omvangrijke vervangingsopgave

Context

Dronten Groeit

- Aandacht voor groeiambities Dronten
- Groei creëert ook toenemende capaciteitsbehoefte maatschappelijke voorzieningen.
- **Vastgoed = traag proces**; effecten tijdig inzichtelijk maken
- Ook effect op bestaande voorzieningen (rekening houden met aankomende projecten)
- Ontwikkeling nieuwe maatschappelijke voorzieningen minimaal gelijktijdig optrekken met woningbouw ontwikkeling; **risico op grote knelpunten** (bijv. in bestaande scholen)



Legenda:

- Zorg & Welzijn
- Sport & recreatie
- Overig
- MFA's
- Kunst & cultuur
- Gemeentelijke bedrijfsvoering
- Onderwijs

Duurzaamheidsopgave & ambities

'Duurzame ontwikkeling houdt in dat de huidige wereldbevolking in haar behoefte voorziet zonder de komende generaties de mogelijkheid te ontnemen om in vergelijkbare mate in hun behoefte te voorzien.' (VN-commissie Brundtland, 1987)



- **Klimaatakkoord:** 55% reductie CO2-emissie in 2030
95% reductie CO2-emissie in 2050 } *Vraagt om **ENG** vastgoedvoorraad*
- Vervangingsopgave Dronten in dat kader zowel vloek als zegen; aansluiten op **natuurlijke vervangingsmomenten**
- **Circulariteit:** Wetgeving aanstaande; materiaal schaarste en uitputting vraagt om '**het gesloten houden van de materialenkringloop**'. Zou bij ieder project gedefinieerd moeten worden
- **Klimaatadaptatie:** Wateroverlast, hittestress en biodiversiteit.
Laat ontwikkelingen een positieve bijdrage leveren aan de directe omgeving.

Het “hebben” van vastgoed is voor een gemeente géén doel op zichzelf; vastgoed faciliteert in de uitvoering van beleid, dienstverlening en het bereiken van maatschappelijke effecten voor inwoners

Vastgoedbeleid

Strategisch vastgoedbeleid

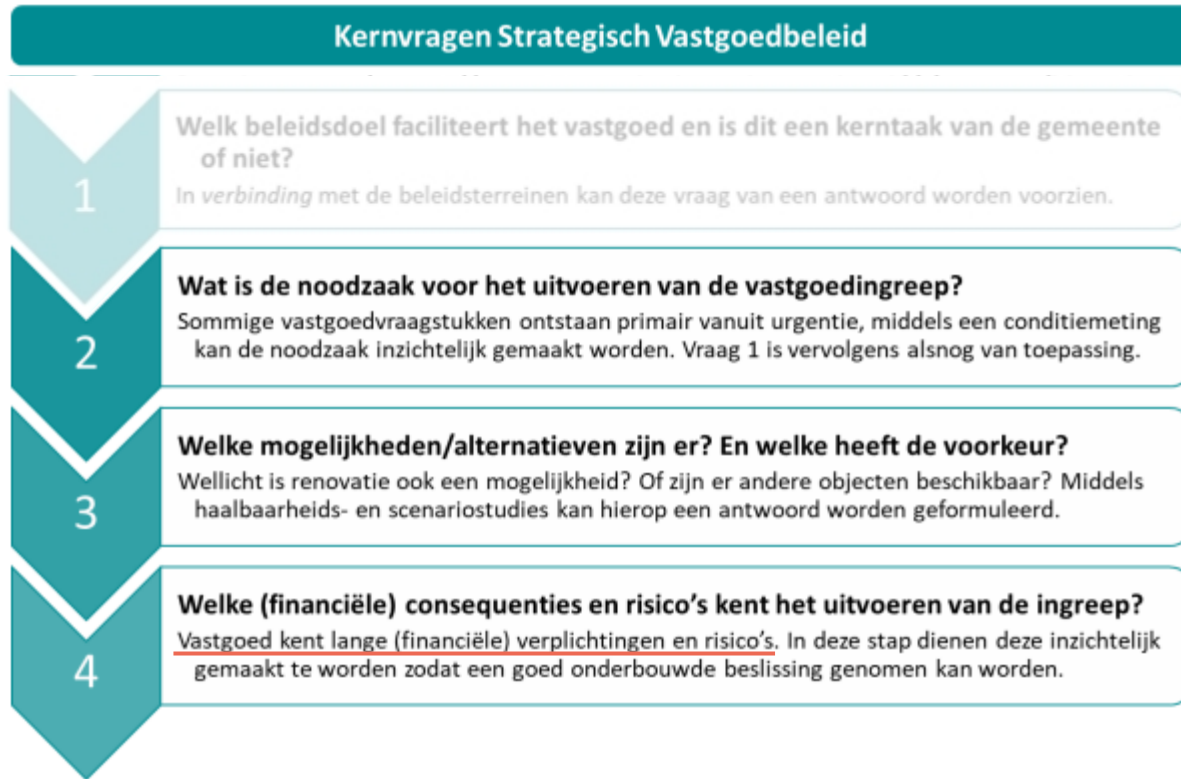


- **Wettelijke taak**
- Primaire behoefte
- (sterke) **beleids**behoefte
- Géén taak of behoefte, wel visie

Sector	Huisvesting	toelichting
Onderwijs	✓	Wettelijke taak
Sport & recreatie	✓✗	Geen wettelijke taak behoudens bewegingsonderwijs, (mogelijk) beleidsbehoefte
Zorg & welzijn	✓✗	Kinderopvang geen wettelijke taak, VVE plicht doorgelegd
Gemeentelijke bedrijfsvoering	✓	Primaire behoefte
Kunst & cultuur	✗	(mogelijk) beleidsbehoefte (wens)
MFA's	✗	(mogelijk) beleidsbehoefte (wens)
Overig	✓✗	Geen wettelijke taak, behoudens hulpdiensten

Belangrijk dat vastgoed en beleid in verbinding zijn met elkaar

Strategisch vastgoedbeleid



Creëer goed financieel inzicht zodat een juiste afweging gemaakt kan worden:

- **Investeringskosten** (actueel prijspeil, ook aandacht voor 'bijkomende kosten')
- **Jaarlijkse lasten**; waarvoor staat de gemeente de komende 40 jaar 'aan de lat'

Strategisch vastgoedbeleid – positie ‘vastgoed’

- Grip op de vastgoedcyclus resulteert in grip op de opgave.
- Idealiter is de gehele levenscyclus van vastgoed ondergebracht in één organisatieonderdeel.
- Binnen Dronten ook wel bekend als: “**Beleid**”, “**Bouwen**” en “**Beheren**”
- Verschillende fases beïnvloeden elkaar waardoor integraliteit (zeer) wenselijk is



Strategisch vastgoedbeleid – “zelf doen” of “in regie”

- Wat doe je ‘zelf’ en wat ‘in regie’ of ‘volledig uitbesteden’ aan derden (of de markt)
 - Afpellen van kerntaken (zie strategisch vastgoedbeleid).
- In het beleggen van beheer en exploitatie grofweg 3 mogelijkheden:
 - **Zelf doen**
 - **In regie**
 - **Volledig uitbesteden**
- Bij het maken van de afweging staan drie vragen centraal:
 1. Wat gebeurt er in het object?
 2. In hoeverre wil ik daar als gemeente directe invloed op hebben, heb ik daarvoor het expertise en de capaciteit en welke (financiële) risico's zijn er (ook op de lange termijn)?
 3. Welke mate van professionaliteit heeft de gebruiker en welke rol kan deze spelen in de exploitatie?

Het betreft maatschappelijk vastgoed; als gemeente sta je ‘aan het eind’ bijna altijd aan de lat voor risico's, tekorten, etc. Dus een goede afweging in welke rol je pakt is van belang, idem goede contractuele afspraken.

Programma



- Opgave is groot; belangrijk deel onderwijsvastgoed (sterk verouderd)
- Programma betreft technische benadering; nog geen strategische/politieke keuzes
- Div. onderzoeken resulteren later waarschijnlijk in nieuwe projecten
- Naast financiën ook een organisatorisch vraagstuk; **voldoende capaciteit aanwezig?**

Prijsspeil 1-1-2023		Termijn		Kengetallen			Stichtingskosten	Incidentele kosten					Totaal cumulatieve kosten (afgerond op 1000-tal)	
Object	Termijn project	Scenario/ingreep	Ruimtebehoefte Onderwijs en VVE (in m2, gem. 10 jaar)	m2 BVO partners	Kengetal per m2	Investeringskosten (incl. btw)	Sloopkosten	Tijdelijke huisvesting	Infrastructureel	Groene schoolpleinen	Onvoorzien	Totaal incidentele kosten		
1 Praktijkschool Dronten	0-5 jaar	Nieuwbouw	/		/	€ 6.250.000,00						€ -	€ 6.250.000,00	
2 Maatschap. ruimtes gemengd wonen praktijkschool	0-5 jaar	Nieuwbouw				€ 400.000,00							€ 400.000,00	
3 IKC Dronten Centrum	0-5 jaar	Nieuwbouw	4400	800	€ 3.569,00	€ 15.703.600,00	€ 624.415,50	€ 1.380.000,00	€ 759.000,00	€ 34.500,00	€ 893.958,25	€ 3.691.873,75	€ 22.251.000,00	
4 2 gymzalen IKC Dronten Centrum	0-5 jaar	Nieuwbouw	1150		€ 2.487,10	€ 2.860.165,00	€ -		€ 198.375,00		€ 233.648,18	€ 432.023,18	€ 3.292.000,00	
5 Ichthus College	0-5 jaar	Nieuwbouw	6600		€ 3.101,36	€ 20.468.997,12	€ 543.478,50		€ 1.138.500,00	€ 34.500,00	€ 1.340.937,38	€ 3.057.415,88	€ 23.526.000,00	
6 1 gymzaal Ichthus College	0-5 jaar	Nieuwbouw	575		€ 2.487,10	€ 1.430.082,50	€ -		€ 99.187,50		€ 116.824,09	€ 216.011,59	€ 1.646.000,00	
7 Copernicus College	0-5 jaar	Nieuwbouw	5600		€ 3.102,23	€ 17.372.467,84	€ 786.082,50		€ 966.000,00	€ 34.500,00	€ 1.137.765,05	€ 2.924.347,55	€ 20.297.000,00	
8 1 gymzaal Copernicus College	0-5 jaar	Nieuwbouw	575		€ 2.487,10	€ 1.430.082,50	€ -		€ 99.187,50		€ 116.824,09	€ 216.011,59	€ 1.646.000,00	
9 Sporthal 't Dok*	0-5 jaar	Nieuwbouw		/	/	€ 12.500.000,00	€ -	€ -	€ -		€ -	/	€ 12.500.000,00	
10 IKC Swifterbant	0-5 jaar	Nieuwbouw	3000	450	€ 3.569,00	€ 10.707.000,00	€ 422.694,00	€ 1.437.500,00	€ 517.500,00	€ 34.500,00	€ 609.516,99	€ 3.021.710,99	€ 15.335.000,00	
11 1 gymzaal IKC swifterbant	0-5 jaar	Nieuwbouw	575		€ 2.487,10	€ 1.430.082,50	€ -		€ 99.187,50		€ 116.824,09	€ 216.011,59	€ 1.646.000,00	
12 Scholen Dronten West	0-5 jaar	uitbreiding	250	/	€ 4.236,00	€ 1.059.000,00	€ -		€ 43.125,00		€ 50.793,08	€ 93.918,08	€ 1.153.000,00	
13 Buitenzwembad De Abelen*	0-5 jaar	Renovatie		/	/	€ 2.875.000,00	€ -	€ -	€ -		€ 88.000,00	€ 88.000,00	€ 2.963.000,00	
14 Buitenzwembad De Alk*	0-5 jaar	Renovatie		/	/	€ 2.300.000,00	€ -	€ -	€ -		€ 88.000,00	€ 88.000,00	€ 2.388.000,00	
15 Parkeergarage dronten centrum	0-5 jaar	Visie toekomstig gebruik			/	PM							PM	
16 Diverse sloop	0-5 jaar	sloop oude gebouwen			/	PM							PM	
17 Gebouw begraafplaats Dronten*	0-5 jaar	verduurzaming (route kaart)			cf rapportage	€ 50.820,00							€ 51.000,00	
18 Brandweer Biddinghuizen*	0-5 jaar	verduurzaming (route kaart)			cf rapportage	€ 34.848,00							€ 35.000,00	
19 Brandweer Swifterbant*	0-5 jaar	verduurzaming (route kaart)			cf rapportage	€ 34.848,00							€ 35.000,00	
20 Brandweer Dronten*	0-5 jaar	verduurzaming (route kaart)			cf rapportage	€ 513.645,00							€ 514.000,00	
21 Millieustraat Dronten*	0-5 jaar	verduurzaming (route kaart)			cf rapportage	€ 32.065,00							€ 32.000,00	
22 Sporthal De Beurs*	0-5 jaar	verduurzaming (route kaart)			cf rapportage	€ 484.000,00							€ 484.000,00	
23 Werfloods Dronten*	0-5 jaar	verduurzaming (route kaart)			cf rapportage	€ 307.945,00							€ 308.000,00	
24 Dukkalf Dronten	0-5 jaar	onderzoek eigendom			/	PM							PM	
25 ECB	0-5 jaar	onderzoek eigendom			/	PM							PM	
26 Wisentweg (kinderopvang)	0-5 jaar	onderzoek eigendom			/	PM							PM	
27 De Meerpaal Dronten	0-5 jaar	Visie & strategie toekomst			/	PM							PM	
28 Bergingen woonwagencentrum	0-5 jaar	onderzoek eigendom			/	PM							PM	
29 Atletiekvereniging FlevoDelta*	0-5 jaar	Overdracht eigendom kleedkamers			/	€ 47.000,00							€ 47.000,00	
30 MHC Flevoiland Hockey*	0-5 jaar	Overdracht eigendom kleedkamers			/	€ 117.500,00							€ 117.500,00	
31 Korfbal ASDV*	0-5 jaar	Overdracht eigendom kleedkamers			/	€ 47.000,00							€ 47.000,00	
32 BAS Voetbal*	0-5 jaar	Overdracht eigendom kleedkamers			/	€ 235.000,00							€ 235.000,00	
33 IKC Dronten Zuidoost	5-10 jaar	Nieuwbouw	2700	450	€ 3.569,00	€ 9.636.300,00	€ 401.994,00	€ 1.610.000,00	€ 465.750,00	€ 34.500,00	€ 548.565,29	€ 3.060.809,29	€ 14.303.000,00	
34 1 gymzaal IKC Dronten ZO	5-10 jaar	Nieuwbouw	575		€ 2.487,10	€ 1.430.082,50	€ -		€ 99.187,50		€ 116.824,09	€ 216.011,59	€ 1.646.000,00	
35 Diverse sloop	5-10 jaar	sloop oude gebouwen			/	PM							PM	
36 MFC Swifterbant	5-10 jaar	aankoop gemeente	/		/	€ 1.500.000,00							€ 1.500.000,00	
37 De Meerpaal Dronten	5-10 jaar	uitvoeren visie & strategie			/	PM							PM	
38 Reaal Voetbal*	5-10 jaar	Overdracht eigendom kleedkamers			/	€ 141.000,00							€ 141.000,00	
39 ASDV Voetbal*	5-10 jaar	Overdracht eigendom kleedkamers			/	€ 141.000,00							€ 141.000,00	
40 IKC Dronten Zuidwest	10-15 jaar	Nieuwbouw	3200	450	€ 3.569,00	€ 11.420.800,00	€ 389.574,00	€ 1.610.000,00	€ 552.000,00	€ 34.500,00	€ 650.151,45	€ 3.236.225,45	€ 16.263.000,00	
41 1 gymzaal IKC Dronten ZW	10-15 jaar	Nieuwbouw	575	/	€ 2.487,10	€ 1.430.082,50	€ -		€ 99.187,50		€ 116.824,09	€ 216.011,59	€ 1.646.000,00	
42 Verduurzaming De Klimboom	10-20 jaar	Upgrade Energieneutraal	1505	/	€ 1.394,80	€ 2.099.174,00	€ -				€ 104.958,70	€ 104.958,70	€ 2.204.000,00	
43 Verduurzaming De Zevensprong	10-20 jaar	Upgrade Energieneutraal	3470	/	€ 1.394,80	€ 4.839.956,00	€ -				€ 241.997,80	€ 241.997,80	€ 5.082.000,00	
44 Verduurzaming De Dukkalf	10-20 jaar	Upgrade Energieneutraal	1935	/	€ 1.394,80	€ 2.698.938,00	€ -				€ 134.946,90	€ 134.946,90	€ 2.834.000,00	
45 Verduurzaming De Meerpaal	10-20 jaar	Upgrade Energieneutraal	/	/	PM	PM	€ -						PM	
46 Gemeentewerf Dronten	10-20 jaar	Onderzoek toekomstvisie			/	PM							PM	
47 OMNI Swift*	10-20 jaar	Overdracht eigendom kleedkamers			/	PM							PM	
48 Verduurzaming Het Perron (VO)	10-25 jaar	Upgrade Energieneutraal	6452	/	€ 847,00	€ 5.464.844,00	€ -				€ 273.242,20	€ 273.242,20	€ 5.738.000,00	
49 Verduurzaming ECB (PO)	10-25 jaar	Upgrade Energieneutraal	3740	/	€ 1.394,80	€ 5.216.552,00	€ -				€ 260.827,60	€ 260.827,60	€ 5.477.000,00	
50 Brandweerkazernes	20-25 jaar	Onderzoek toekomstvisie			/	PM							PM	
*Investeringskosten o.b.v. derden (geen berekeningen HEVO)					Cumulatieve kosten:	€ 144.709.877,46	€ 3.168.238,50	€ 6.037.500,00	€ 5.136.187,50	€ 207.000,00	€ 7.241.429,31	€ 21.790.355,31	€ 174.173.500,00	

IHP 2023 heeft op korte termijn impact van ruim 3 miljoen op begroting

IHP 2023	0-5 jaar	5-10 jaar	10-15 jaar	10-20 jaar	10-25 jaar	Totaal
Onderwijshuisvesting	50.073	-	-	10.120	5.738	65.931
Onderwijshuisvesting middels IKC	38.739	14.303	16.263	-	-	69.305
Sporthallen	21.214	1.646	1.646	-	-	24.506
Totaal IHP 2023	110.026	15.949	17.909	10.120	5.738	159.742

Bedragen in duizenden en exclusief sloopkosten en mogelijke "overnames" De Dukdalf en ECB

Verwachte impact IHP 2023:	0-5 jaar
Investeringsbehoefte	110.026
Gebruik liquiditeit (positief banksaldo):	30.000
Liquiditeitsbehoefte	80.026
Rentelast per jaar in exploitatie op 4%	3.201
Restwaarde 0, afschrijvingstermijn 60 jaar	
Investering	110.026
Afschrijvingslasten per jaar	1.834
Impact op begroting	
Extra afschrijvingslast	1.834
Extra rentelast	3.201
Opgenomen buffer in exploitatie	- 984
Bestemmingsreserve accommodatiebeleid	- 374 (maximaal 10 jaar mogelijk)
Huidige afschrijvingslasten IHP	- 500 (maximale impact)
Verwachte impact 0-5 jaar	3.177

Er is een stelpost in de exploitatie (984k) die gebruikt zal worden om de nieuwe lasten op te vangen. Die dekking is in deze berekening gebruikt.

De bestemmingsreserve accommodatiebeleid kan aangewend worden om (op korte termijn) de lasten voor 374k per jaar te dekken. Let op, de reserve zal op een gegeven moment uitgeput zijn.

De nog huidige afschrijvingslasten (500k) behorende bij deze IHP investeringen worden uit de exploitatie gehaald en zijn daarom in mindering gebracht in deze berekening.

Gevolgen voor beheer en onderhoud

- Accommodatiebeheerplan wordt in 2023 opgeleverd en bevat totaallijst van objecten waar de gemeente nu of in de nabije toekomst voor aan de lat staat
- Restlevensduur panden in beeld + status van de onderhoudstoestand per pand
 - Input voor beheer- en onderhoudsplan (jaarrond onderhoud en groot onderhoud) wordt opgenomen in beheerplan;
 - Voor groot onderhoud wordt per object een voorziening groot onderhoud bepaald
 - Kritisch kijken naar panden met beperkte restlevensduur versus investeringsniveau in onderhoud
 - ❖ Structureel onderhoud inzetten of tijdelijk pappen en nathouden tot sloop
 - ❖ Geaccepteerd risico is dat er tussentijds toch geïnvesteerd moet worden (verwarming valt uit)
 - Duurzaamheids-opgave vraagt om extra investeringen en ook om structureel meer onderhoud.

Vervolg vastgoedbeleid

- Strategisch :
 - Overzicht en (keuze) perspectief van ons maatschappelijk vastgoed
 - Kader van basisvragen om investeringen te bepalen
 - Financieel inzicht
 - Verbinding met duurzaamheid
 - Basis voor onderhoud en beheerplan

Om de 4 jaar bijstellen

- Tactisch:
 - Programmering voor de komende jaren
 - Routekaart waarmee gaan we beginnen
 - Financiering project (en)– raadsbesluit.

Jaarlijks opstellen en aanpassen

- Operationeel :
 - Definitie projectkader
 - Realisatie projecten
 - Invullen projectorganisaties

Start en uitvoering projecten

**‘We shape our buildings,
thereafter they shape us’**

Winston Churchill