

Notitie voor de raad ter bespreking IHP op 29 september 2022

Inleiding

De gemeente Dronten is enige tijd geleden gestart met een herijking van het accommodatiebeleid. Het betreft een forse opgave voor alle accommodaties. Het heeft een wettelijke taak ten aanzien van het voorzien in onderwijsgebouwen, maar behelst ook al het andere gemeentelijk vastgoed. De opgave raakt aan veel maatschappelijke belangen (onderwijs, stedenbouw, samenleving, financiën, gemeentelijk vastgoed, duurzaamheid) en betreft alle portefeuilles van het college.

Verouderde gebouwen

In de korte ontstaansgeschiedenis van Dronten is in de jaren '60 en '70 veel gebouwd. Inmiddels zijn veel van deze gebouwen aan het einde van hun levensduur gekomen. Een groot deel van het gemeentelijk vastgoed is verouderd, in vaak slechte staat, niet meer functioneel en zou nu bij ongewijzigd beleid op korte termijn vervangen moeten worden. Gemeente Dronten is niet uniek met haar verouderde voorraad maatschappelijk vastgoed. In het in maart 2021 uitgebrachte rapport "Onderwijshuivering. Een vak apart" van het Ministerie van Financiën, is een van de conclusies dat; "de kwaliteit van de schoolgebouwen blijft achter bij maatschappelijke verwachtingen en voldoet op plekken niet aan wettelijke eisen".

Financiële herijking

De opgave van het maatschappelijk vastgoed laat zien dat er voor de noodzakelijke vervangingen van gebouwen sprake is van een forse financiële en inhoudelijke uitdaging. De belangrijkste oorzaken van dit tekort zijn:

- de enorm gestegen bouwkosten;
- de niet geïndexeerde reserveringen voor gemeentelijke accommodaties en
- duurzaamheidsmaatregelen (duurzaamheidsmaatregelen verdienen zichzelf soms gedeeltelijk terug ze laten een lagere energierekening zien, maar vragen wel om investeringen waarbij de kosten voor de baten uitgaan);
- dat er in het beleid van 2015 is uitgegaan van niet toereikende VNG-normen, dat er globale ramingen zijn gemaakt en dat er nu bij de op korte termijn uit te voeren en te realiseren projecten detailramingen zijn gemaakt;

Integraal huisvestingsplan (IHP)

Een Integraal Huisvestingsplan (IHP) is een langetermijnvisie voor gemeentelijk vastgoed. Tot nog toe zijn IHP's vooral gericht op onderwijs-huisvesting. Het biedt een richtlijn voor investeringen in het gemeentelijk vastgoed. Het zorgt voor een beleidsmatige en evenwichtige inzet van middelen en biedt een goed vertrekpunt voor het verbinden van opgaven in het sociaal-maatschappelijk domein. Door een wetwijziging zijn gemeenten in de toekomst verplicht om een integraal huisvestingsplan op te stellen voor het onderwijs.

Maatschappelijk effect

Het Drontense IHP gaat verder dan enkel het onderwijs en richt zich ook op het overig maatschappelijk vastgoed zoals de sport- en cultuuraccommodaties. Het gemeentelijk, maatschappelijk vastgoed is onroerend goed met meerwaarde voor de samenleving. Het creëert mogelijkheden om de ambities en doelstellingen op het terrein van welzijn, zorg,

sport, onderwijs, cultuur, maatschappelijke opvang en/of zorg, duurzaamheid en circulaire economie te vervullen. Het vastgoed wordt hiermee optimaal ingezet bij het ondersteunen van de beleidsdoelstellingen.

De Drontense IHP is eerste stap in een integrale beleidscyclus op gebied van accommodaties waarbij een heldere koppeling wordt gemaakt met beheer en onderhoud en een financieel kader biedt dat Dronten in staat stelt om deze huisvestingsopgave waar te maken. Het is het voertuig om ambities op het gebied van maatschappelijk vastgoed waar te maken.

Proces

Met dit IHP willen wij komen tot herijking van het onderwijshuisvestingsbeleid en voorzien in een toekomstbestendig plan voor de schoolgebouwen in de gemeente. In het lopende proces hebben we bureau HEVO nog een aanvullende opdracht gegeven om ook het vastgoed van welzijn, sport en culturele instellingen, die vaak een link hebben met onderwijs, in het onderzoek mee te nemen. Met het plan wordt ingespeeld op actuele inhoudelijke ontwikkelingen op onderwijsgebied en ontwikkelingen ten aanzien van onderwijshuisvesting, zoals de voorgestelde stelselwijziging ten aanzien van renovatie en de verplichting om te komen tot een IHP en het in 2021 gepubliceerde IBO rapport. Ook duurzaamheid is vanzelfsprekend een belangrijk thema.

Het gehele proces is bijna doorlopen, waarbij de onderwijsorganisaties, maar ook Kinderopvang Dronten nauw zijn betrokken en ook kennis hebben van de resultaten. Feitelijk zal de komende periode benut worden om tot een politieke besluitvorming te komen. De beeldvormende raad kan richting geven voor de besluitvorming in het college van B&W en de uiteindelijke besluitvorming in de raad.

Fase/ deelproduct 1

Ontwikkeling 'Bouwstenen van beleid'

Fase/ deelproduct 2

Inventarisatie gebouwenvoorraad en prioritering

Hoofdproduct

Integraal Huisvestingsplan

Fase/ deelproduct 3

Scenario-ontwikkeling (vanuit scholen- landschap naar praktische vertaling)

Fase/ deelproduct 4

Financieel model, kwaliteitsniveau, TCO, CO2 doorrekening en fasering (uitvoeringsprogramma)

Aandachtspunten voor gesprek in beeldvormende raad

- Is het zinvol om ook nu het gehele maatschappelijk vastgoed in kaart te brengen? Dus naast onderwijs, sport en welzijn ook het overig maatschappelijk vastgoed?
- Is het te overwegen om de opgaven mbt duurzaamheid te versnellen?
- Is in de prioriteitsstelling van de accommodaties, die vervangen worden nog een andere prioriteitsstelling te maken?