



Adviseurs in vastgoed
strategie | ontwikkeling | realisatie



INVULLING TAAKSTELLING

UNILOCATIE SIMANT – STEENWIJK – 13 JANUARI 2025

INHOUD

TAAKSTELLING € 2 MLN.

invulling taakstelling

SALDO VERBETERENDE MAATREGELEN

VOORWAARDELIJKE MAATREGELEN

Doordecentraliseren

Voorwaardelijk

DEFINITIEVE INVULLING TAAKSTELLING

TAAKSTELLING € 2 MLN.

INVULLING TAAKSTELLING

Vanuit de begrotingsrondes is er vanuit de gemeente een taakstelling opgelegd aan het projectteam van € 2 mln. kapitaallasten. Dit om tot een sluitende programmabegroting te komen. Naar aanleiding hiervan heeft adviesbureau RYSE het onderliggend rapport opgesteld waarbij wordt omschreven hoe de taakstelling ingevuld gaat worden. Op hoofdlijnen is het rapport opgebouwd uit de volgende stappen

1. **Definiëren en herijken taakstelling**
2. **Saldo verbeterende maatregelen doorvoeren**
3. **Voorwaardelijke maatregelen**
4. **Definitieve invulling taakstelling**

DEFINIËREN EN HERIJKEN TAAKSTELLING

In de adviesnota politieke markt d.d. 12 december 2023 zijn de basis stichtingskosten voor de realisatie van de Unilocatie kenbaar gemaakt. Uitgangspunten en risico's zijn hier benoemd en zijn vertaald naar jaarlijkse kapitaallasten. Deze kapitaallasten zijn geraamd op **€2.335.572**. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit bedrag exclusief indexering tot aan

het einde van het werk is berekend en gebaseerd is op een verouderd prijspeil.

Het project Unilocatie is reeds opgenomen in de Programmabegroting 2025-2028 van de gemeente Steenwijkerland. De begroting biedt ruimte voor een maximale kapitaallastenpost van **€2.000.000**. Dit resulteert in een tekort van **€335.572**. Bovendien zijn de bouwkosten nog niet geïndexeerd, wat impliceert dat het werkelijke verschil aanzienlijk groter is.

Om de werkelijke taakstelling inzichtelijk te brengen en om hier invulling aan te geven heeft RYSE eerst de stichtingskosten geactualiseerd waarin rekening is gehouden met de indexering van de bouwkosten. Van prijspeil januari 2023 t/m start bouw 2026. Dit leidt tot een gecorrigeerd kapitaallast tekort van **€624.477**. Op basis van de in december 2023 gecommuniceerde kosten komt dit neer op een werkelijke taakstelling van ca. 25% ten opzichte van de beschikbare kapitaallastendeckings .

Een forse taakstelling van bijna een kwart van de kapitaallasten doet een groot beroep op alle betrokkenen. Gezamenlijk in het projectteam, bestaande uit Simant, Gemeente Steenwijkerland en RYSE, is onderzocht en invulling gegeven aan de taakstelling. Na het definiëren en herijken van de taakstelling is de volgende stap saldo verbeterende maatregelen doorvoeren.

SALDO VERBETERENDE MAATREGELEN

Na het vaststellen van de definitieve herijkte taakstelling is er gekeken naar saldo verbeterende maatregelen welke invloed hebben op een verlaging van de kapitaallasten. Hieronder wordt per onderdeel een toelichting gegeven. Deze onderdelen staan in samenhang met elkaar en staan in prioritering naast elkaar.

Reduceren van het programma

Een versobering aan het gebouw raakt direct de gebruiker, Simant. RYSE geeft aan dat er vanuit de gehanteerde kostennormen er geen versobering van kwaliteit en materialisering kan plaatsvinden. Het projectbudget is de absolute ondergrens van het minimaal te behalen kwaliteitsniveau. Versobering van het gebouw kan enkel vertaald worden naar een reductie in m² bvo.

Simant heeft haar onderwijsprogrammering nogmaals beoordeeld. Om een versobering vertaald naar m² te behalen accepteert Simant de opgave om maximaal 280 m² bvo te optimaliseren binnen haar programma. Op basis van de geraamde bouwkosten resulteert dit in een optimalisatie van €910.000,- van de stichtingskosten.

Er wordt benadrukt dat de reductie van m² nog vertaald moet worden naar een ontwerp en het onderwijsprogramma. Versobering in m² betekent ook versobering in het onderwijsprogramma. Simant zal intern nog de dialoog moeten voeren met haar collega's omtrent de invulling hiervan. Gezien de fase waarin het project zich begeeft is hier nog ruimte voor. Aanpassing van de ruimtestaat heeft ook invloed op het ontwerp, en dus ook de architectenselectie. Boven op de reductie is er ook een inpassingsruimte van 638 m² bvo wat opgenomen moet worden in het ontwerp. Het advies van de projectgroep is om de architect ook deelgenoot te maken van deze invulling en onderdeel te laten zijn van gunningscriteria in de aanbesteding. Er kan niet nog meer bezuinigd worden op de m². Het programma kampt met de hiervoor genoemde ingreep met een taakstelling waarbij het onderwijs flink geraakt wordt. Met de herijkte totaal m² bouwt Simant het minimale programma. Omwille van de voortgang van de unilocatie wordt dit door Simant geaccepteerd.

Na het zetten van de eerste stap worden de kapitaallasten €40.000,- lager. Dan resteert er nog €584.000 (afgerond). Samen met de gemeente en de afdeling financiën en control zijn diverse scenario's onderzocht waarbij maatregelen inzichtelijk zijn gebracht welke grotere impact hebben. Maatregelen welke onderzocht zijn; eenmalige afschrijving verhogen, aanvullende subsidies verkrijgen, verhogen van afschrijvingstermijnen, inzetten grondkosten, uitstellen van de bouw en restwaarde inbrengen. Uit deze financiële exercitie is gebleken dat de onderzochte scenario's individueel niet de oplossing bieden. Binnen de kaders en beleid vanuit de gemeente biedt het scenario vernieuwbouw kansen. De afschrijvingstermijn van het te renoveren deel wordt hiermee verhoogd van 25 jaar naar 40 jaar. Het investeringsbedrag wordt wél hoger, maar wordt over meer jaren afgeschreven. Dit biedt een verlaging van €36.000,- (afgerond). Bijkomend voordeel is dat beide gebouwen (nieuw en bestaand) op 40 jaar worden afgeschreven, vernieuwbouw i.p.v. renovatie kan leiden tot een duurzamer gebouw en hebben partijen over 25 jaar niet opnieuw een renovatieopgave.

Conclusie saldo verbeterende maatregelen

De gekozen maatregelen zijn onvoldoende toereikend om te voldoen aan de taakstelling.

-12%



VOORWAARDELIJKE MAATREGELEN

Er resteert nog een bedrag van -€548.000,-. Om toch te kunnen voldoen aan de taakstelling moet er verder worden gekeken naar maatregelen. Na het vaststellen van de saldo verbeterende maatregelen is er gekeken naar het financieringsmodel en beleid van de gemeente. De gemeente hanteert voor al haar berekeningen in de begroting voor kapitaallasten een lineair model, waarbij het eerste jaar als referentiejaar fungeert. Naast lineair afschrijven bestaan er ook andere financieringsvormen zoals geïndexeerde huur, vaste bijdragen, etc. Het projectteam heeft gezien de kansen onderzocht hoe de gemeente kan uitgaan van een vaste bijdrage i.p.v. lineaire afschrijving. Doordecentraliseren biedt deze mogelijkheid.

DOORDECENTRALISEREN

Door middel van decentralisatie verkrijgen schoolbesturen meer zeggenschap over hun eigen huisvesting. Dit stelt hen in staat om zelfstandiger beslissingen te nemen en sneller te anticiperen op veranderende omstandigheden. Tegelijkertijd biedt doordecentralisatie gemeenten meer inzicht en

duidelijkheid over de financiële verplichtingen met betrekking tot onderwijshuisvesting.

Doordecentralisatie houdt tevens in dat de financiële administratie door het schoolbestuur wordt verzorgd.

Daarnaast maakt doordecentralisatie het mogelijk om een alternatieve financieringsstructuur in te richten, waarbij het financiële beleid van het schoolbestuur centraal staat. Dit creëert de mogelijkheid voor een vaste jaarlijkse bijdrage vanuit de gemeente te hanteren. Deze bijdrage wordt afgestemd op de afschrijvingstermijnen van zowel nieuwbouw als renovatie, wat resulteert in een voorspelbare en stabiele budgettaire verplichting.

VOORWAARDELIJK

Gezien de situatie, de beperkte financieringsmogelijkheden en onderzochte scenario's, is het project Unilocatie binnen de taakstelling alleen haalbaar met doordecentralisatie.

Bijkomend voordeel is dat de Unilocatie dan ook buiten de vaste activa van de gemeente valt en niet op de balans van de gemeente wordt opgenomen. De doorrekening van de vaste bijdrage laat een sluitende businesscase zien. Op basis van geïndexeerde stichtingskosten resulteert dit in een reductie van circa €551.000,- jaarlijkse kapitaallasten.

DEFINITIEVE INVULLING TAAKSTELLING

De taakstelling voor de realisatie van de Unilocatie in Steenwijk vormt een aanzienlijke uitdaging. De jaarlijkse kapitaallasten overschrijden het beschikbare budget van de gemeente met €625.000, na indexatie. De basisstichtingskosten van €47 miljoen en de financiële uitgangspunten laten weinig speelruimte, waardoor creatieve oplossingen noodzakelijk zijn. Hoewel diverse maatregelen en scenario's zijn verkend, blijken geen van deze op zichzelf voldoende om de taakstelling te halen. Een combinatie van maatregelen biedt echter perspectief, waarbij specifieke keuzes zoals afschrijvingstermijnen, m²-reductie, en alternatieve financieringsvormen bijdragen aan een oplossing. Een alternatieve financieringsvorm blijkt voorwaardelijk te zijn voor de invulling van de taakstelling.

In overeenstemming met het projectteam, bestaande uit Gemeente en Simant, wordt het volgende scenario voorgesteld waarmee wordt voldaan aan de taakstelling.

Kapitaallasten: € 1.997.290,- (taakstelling: €2.000.000,-)

- Indexatie Start bouw 2026
- 280 m² bvo reductie

- Vernieuwbouw i.p.v. renovatie (40 jaar afschrijven)
- Vaste bijdrage gemeente d.m.v. doordecentraliseren

Het voorgestelde scenario brengt de volgende voordelen en aandachtspunten mee:

Voordelen:

- Realistisch projectbudget
- Voorspelbare financiële verplichting voor de gemeente d.m.v. doordecentraliseren
- Kans op een duurzamere renovatie
- Eén keer per 40 jaar een huisvestingsopgave

Aandachtspunten:

- Doordecentraliseren behoeft aandacht en inbreng van specialistische (externe) kennis. Rekening dient te worden gehouden met een traject van minimaal één jaar.
- Reductie van 280 m² bvo onderwijs boven op het inpassingsruimte 638 m² bvo doet een beroep op de creativiteit van de architect. De definitieve invulling zal op zijn vroegst Q2 2025 kenbaar zijn.
- Er is een inschatting gemaakt van de indexatie. De markt is momenteel stabiel, maar blijft een aandachtspunt
- Indexatie door uitloop van de planning kan worden opgevangen vanuit de beschikbare kapitaallastendekking. Een jaar indexering komt ongeveer overeen met 2,0 miljoen euro.
- Verschil tussen vaste bijdrage i.p.v. lineair over de gehele looptijd van 40 jaar is circa + € 5,3 mln.

Bijlagen

1. Investeringsraming ICSadviseurs d.d. 30 juni 2023

(VERTROUWELIJK);

2. Bijgewerkte investeringsraming RYSE d.d. 6 januari 2025

(VERTROUWELIJK).

Locatie Utrecht

Hondiuslaan 46
3528 AB Utrecht
088 – 0 215 330

Locatie Assen

Vaart N.Z. 50
9401 GN Assen
088 – 0 215 340



Adviseurs in vastgoed
strategie | ontwikkeling | realisatie