

Maatschappelijk vastgoed

1. Onderzoek aardbevingsbestendigheid scholen en gymlokalen
2. Onderzoek aardbevingsbestendigheid maatschappelijk vastgoed
3. Berekening kosten m2 bvo
4. Programma's, ambitie, nieuwe kansen, investeren
5. Geld en tijd: euro's en fte's nu en in de (nabije) toekomst

5.1.2e versie 0.1

Zeegse 17 juni 2015

stad

Omvang opgave

Totaal 210 gebouwen

m² bvo maatschappelijk Vastgoed:

ca 250.000 m² *en*

ca 400.000 m² (inclusief alle po/so/vo-gebouwen)

Omvangrijke opgave, niet alles kan tegelijk:
Prioriteiten onderzoek nader bepalen

1. Scholen –

gemeente Groningen economisch claimrecht en voor een deel ook juridisch eigenaar (ca. 105 gebouwen, 170.000 m2 bvo)

- Basisscholen
- Scholen voor speciaal onderwijs
- Scholen voor voortgezet onderwijs
- Gymlokalen
- Vensterscholen e.a.
 - Verzoeken om aan te sluiten bij dit onderzoek van: Noorderpoortcollege, Alfa college, peuterspeelzalen en kinderdagverblijven

Fase 1 - Onderzoek

- Seismische Quick Scan – eerste inventarisatie van de risico's :
 - 1 Inventaris
 - 2 Hoog Risico Bouw Elementen (HRBE's)
 - 3 Bouwkundige elementen
 - 4 Constructies
- 800.000 euro, obv afspraak met NAM/EZ

Fase 2 – directe maatregelen

- Inventarisatie en herstel aardbevingsschades
- Inventarisatie (opdracht voor) maatregelen ter voorkoming van schade (schoolbesturen)
- Inventarisatie Hoog Risico Bouw Elementen: Maatregelen ter voorkoming van valgevaar.

Doormelding aan Centrum vr Veilig Wonen (CvW doet risicobepaling en neemt maatregelen)

Kosten: p.m.

Fase 3 – Vervolgonderzoek

obv uitkomsten fase 1 en parallel aan fase 2

Prioritering vervolgonderzoek o.b.v.:

- Risicowaardering van de gebouwen (resultaten onderzoek)
- Integrale huisvestingsplannen voor de scholen, de publieksgebouwen en (daarna ook) voor andere gemeentelijke gebouwen
- Verbeteren / bouwkundig aanpassen o.b.v. risico profiel / NPR / quick wins
- Fasering in aanpak

- Kosten p.m. + capaciteit

2. gemeentelijk vastgoed

onderzoek aardbevingsbestendigheid (100 gebouwen, 250.000 m2 BVO)

- Kernvastgoed / gemeentelijke kantoren
- Sociaal – culturele gebouwen
- Sportgebouwen / zwembaden
- Cultuurgebouwen (OPSB/Martiniplaza)
- Gebouwen natuureducatie en kinderboerderijen
- Vensterscholen en andere in gebruik gegeven gebouwen (ca 20.000 m2 BVO)
- *Seismische Quick Scan – eerste inventarisatie van de risico's inhoud onderzoek gelijk aan scholen (fase 1), niet gedekt maar voor quick scan ook ca 800.000 euro*

3. 'Norm'-kosten aardbevingsbestendig maken

Obv voorbeeldproject :

dependance Starter (po) is één van de elf exemplarische gebouwen;

bouw: bestaand gebouw aan de straatzijde vergroot (nieuwbouw) met gang en studieruimten



Kosten indicatie

obv aardbevingsbestendig maken Starter

NPR (februari 2015)

- Deel: *nieuwbouw* (ca. 200 m² bvo), € 400.000. Tijdsduur ca. 3 maanden. Kosten per m² - **€ 2.000**
- Deel: *bestaande bouw* (ca 750 m² bvo) € 1,200,000.
Kosten per m² bvo **€ 1.600**
- Totaal: *nieuwbouw en bestaande bouw* (ca 950 m²), € 1.600.000. Tijdsduur ca. 10 maanden. Kosten per m² - **€ 1.700,--** incl btw.

conclusie:

Aanpassing bestaande bouw is duur, verschil bij Starter met nieuwbouw is klein (3:4)

4. **Ambitie** (lange termijn)

- Alle gemeentelijke gebouwen aardbevingsbestendig / voldoen aan de NPR binnen periode van 10 jaar
- Prioriteren en faseren op risicoprofiel
- Aanpassen waar "economisch" verantwoord; vervangende nieuwbouw als aanpassen economisch niet meer verantwoord is

Bedreiging huidige programma's

- Nieuwbouwprogramma's voor bijv. scholen worden (nog) niet of vertraagd uitgevoerd (bijv. Zernike, Travertijnstraat, Starter, Ebbingekwartier, Treslinghuis, enz)
- Bij toepassen NPR liggen bouwkosten aanzienlijk hoger dan beschikbare middelen / gemeentelijke en rijksvergoedingen
- Taakstelling bezuinigingsoperatie vastgoed ?! Onder normale omstandigheden nauwelijks haalbaar komt eea nog verder onder druk te staan door noodzakelijke investeringen haaks op de taakstelling ?!
- Uitvoering programma's afhankelijk van aanvullende gelden CvW/NAM/NCG – onzekerheid vergoeding extra kosten en moment waarop duidelijk is welke extra kosten vergoed worden

Nieuwe opgaven

door aardbevingsvraagstukken

- Herwaardering gemeentelijk vastgoedbezit in het licht van de NPR / veiligheid voor burgers e.d.
- Versnelde keuzes voor vervangende nieuwbouw
- Aanpak gemeentelijke en rijksmonumenten met publieke functie herijken
- Reorganisatie: inrichting van een Gemeentelijke Vastgoedorganisatie terwijl er extra bouwopgaven zijn (aanpassings- en nieuwbouwprojecten en herstel schades

Kansen:

Versnellen bestaande programma's / nieuwe opties

- Maatschappelijk vastgoed: huidige situatie = "pas op de plaats"; grotendeels gericht op conserveren bestaande voorraad; (vervangende) nieuwbouw is eerder uitzondering dan regel; aanpassen aan NPR kan mogelijkheden bieden om met beperkt aanvullende middelen de gebruikskwaliteit van de bestaande voorraad te verbeteren
- NPR en afweging "aanpassen of vervangende nieuwbouw" is kans om bestaande voorraad deels en versneld te vernieuwen en af te stemmen op de huidige gebruikswensen (modernisering deel gebouwenbestand)
- Kan een flinke "boost" betekenen voor stad (structuurversterking) en bedrijfsleven (economisch)

5. Wat is nodig?

- Geld
- Bestuurlijke slagkracht met "ruimte"
- Menskracht (fte's)
- Een gemeentelijke organisatie met *know how* (NB: inrichten vastgoedbedrijf) en goed opgeleide menskracht
- Ruimte voor prioritering en inzet middelen op gemeentelijk niveau
- Samenwerking met maatschappelijke partners (onderwijs / soc cult / corporaties / RUG / UMCG e.d.)
- Enz.

Investeringsprogramma:

als geld en tijd geen rol spelen

- Berekening “kort door de bocht” en met een hele “natte vinger” op basis van voorbeeld project Starter – aanpassing bestaand gebouwdeel aan NPR
- Het totale aandeel gemeentelijk vastgoed (250.000 m² bvo of 400.000 m²) wordt in een periode van 10 jaar aangepast
- 15 % = kosten advisering, voorbereiding, onderzoek derden
- 10 % = kosten bestuur, beheer, eigen organisatie, overhead, e.d. (=5 %), projectkosten (=5 %)

Scenario 1:

investeringsprogramma waar geld en tijd geen rol spelen!

- Totale investering bij **alleen aanpassen bestaande gem. voorraad** ($\text{€ } 1.600,-- \times 250.000 =$) **400 mln = 40 mln per jaar**, waarvan **4 mln** per jaar bestemd is voor dekking van gemeentelijke reguliere personele inzet, overhead, bestuurlijke kosten en kosten (interne en/of externe) projectleiding
- Totale investering bij **alleen aanpassen bestaande voorraad incl PO/SO/VO** ($\text{€ } 1.600,-- \times 400.000 =$) **640 mln = 64 mln per jaar**, waarvan **5,2 mln** per jaar voor gemeentelijke reguliere personele inzet, overhead, bestuurlijke kosten en kosten (interne en/of externe) projectleiding
- Vertaald in fte's met een gemiddeld kostenniveau (inclusief overhead) van $\text{€ } 90.000$ per jaar gaat het om ca **45 tot 60 fte**.

stad

Scenario 2:

investeringsprogramma waar geld en tijd speelt rol spelen!

Voor **30 %** van de bestaande voorraad inclusief PO/SO/VO wordt **vervangende nieuwbouw** (€ 2.000,--) gerealiseerd.

- $(€ 1.600,-- \times 280.000) + (120.000 \times € 2.000,--)$ = **690 mln = 69 mln per jaar**, waarvan **5,5 mln** per jaar voor gemeentelijk reguliere personele inzet, overhead, bestuurlijke kosten en kosten (interne en/of externe) projectleiding
- ca 64 fte

Korte termijn:

geld en tijd (capaciteit) in 2015 en 2016!

1. VGM/SSC = onderzoek, afstemming schoolbesturen, vervolgtraject, in kaart brengen totale gemeentelijke vastgoedvoorraad, schadeherstel, e.d. totaal **ca 0,8 fte** binnen reguliere formatie (declarabel bij NAM)
2. **quick scans** (externe bureaus – 1,6 mln., waarvan 0,8 toegezegd)
3. Na 1^e onderzoeksfase (=vanaf oktober 2015) is extra capaciteit nodig om door te kunnen gaan cq te starten met de korte termijn activiteiten (omvang o.m. afhankelijk van de uitkomsten van de quick-scan, organisatie NCG, definitieve vaststelling contour, fasering in aanpak, enz.): bescheiden raming **3 fte** (projectleider, bouwkundig projectleider, administratie, ondersteuning en)
4. **Investeringskosten schadeherstel:** pm
5. **Vervolgonderzoeken per object:** pm

Korte termijn 2016

5. Opstellen investeringsprogramma 2016 t/m 2026 obv Toekomstscenario 1 of 2, definitieve NPR en bevingscontour: **2 fte obv externe inhuur 300,000 euro.**
6. Vanaf 2016 start **uitvoering programma**: p.m.
 - Capaciteit uitvoering
 - Investerings
 - Afwaarderen boekwaarden
 - Tijdelijk vervangende ruimte tijdens (ver)bouw

Totaal: 380.000 euro + 800.000 euro + pm