Gemeente Amsterdam

Van	Team Maatschappelijke voorzieningen, [redacted]
Datum	4 februari 2022
Betreft	Financiering MV Meidoornweglocatie

Financiering maatschappelijke voorzieningen Meidoornweglocatie
Bijlage bij Financiële analyse ontwikkeling Meidoornweg KABINET

Methodiek
In de basis vindt de dekking van kosten voor de maatschappelijke voorzieningen plaats op basis van normvergoedingen vanuit de gemeentelijke begroting. Daar waar er bovenop de vastgestelde norm en richtprijzen vanuit het project of vanuit generieke beleidshoeken (bijvoorbeeld duurzaamheid) aanvullende uitgangspunten worden gesteld, dient voor die ambities vanuit het daarvoor verantwoordelijke gremium aanvullende dekking te worden geregeld.

Dekkingsmethodiek voorzieningen conform systematiek normvergoeding.
De dekking voor de maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van de Meidoornweglocatie wordt middels verschillende producten en besluiten voorgelegd aan het College en de gemeenteraad. Voor de onderwijsgebouwen gebeurt dit in eerste instantie door de onderwijsbehoefte vast te leggen in het Integraal Huisvestingsplan (IHP). Voor de Jeugd, Zorg en Basisvoorzieningen in het (Strategisch Huisvestingsplan (SHP) Jeugd, Zorg en Basisvoorzieningen. Ook Sport en Kunst & Cultuur hebben hun eigen SHP. In al deze plannen worden de benodigde voorzieningen voor de hele stad ten behoeve de middellange termijn in beeld gebracht (+/- 4 jaar). De verschillende SHP's worden elke twee jaar geactualiseerd en voorgelegd aan B&W en de Raad ter besluitvorming. Na vaststelling worden de SHP's jaarlijks vertaald naar een MIP aanvraag (MeerjarigInvesteringsPlan) die in de reguliere begrotingscyclus meegaat en verwerkt wordt in de jaarlijkse begroting. Wanneer de begroting door de gemeenteraad is vastgesteld worden in het jaar voorafgaande aan de investeringen deze nog middels een krediet / investeringsbesluit verder onderbouwd en vastgelegd. Voor onderwijsvoorzieningen gebeurt dat in het jaarlijkse Onderwijs Huisvestings Plan (OHP). De overige voorzieningen zullen zoveel mogelijk per gebundeld voorgelegd ter besluitvorming in een investeringsbesluit.

Definitieve besluitvorming over dekking van de investeringen zal dan ook, afhankelijk van de ontwikkelstrategie, gedaan worden in het jaar dat er een financiële toezegging naar een externe ontwikkelaar moet worden gedaan of bij gehele zelfrealisatie door de gemeente zonder eerdere verplichtingen naar derden, in het jaar van start bouw. Het is in dit stadium dan ook niet mogelijk om met een compleet dekkingsvoorstel voor te leggen, wel is het mogelijk om een doorkijk te geven naar de verwachte investeringen met bijbehorende exploitatiekosten voor de geplande maatschappelijke voorzieningen.

KABINET

Financiële onderbouwing investeringen en dekkingsbronnen
In de tabel onderaan deze notitie zijn de genormeerde kosten voor investering in het gebouw en de kapitaallasten, evenals de dekkingsbronnen inzichtelijk gemaakt voor de beoogde maatschappelijke voorzieningen.
Om te komen tot de onderstaande raming zijn de volgende uitgangspunten gebruikt:

- Voor de berekeningen van onderwijsgebouwen is gebruik gemaakt van de Amsterdamse normkosten voor onderwijs (peildatum 2017). Voor de overige voorzieningen zijn in 2020 normbedragen vastgesteld.
- Voor alle voorzieningen geldt dat in het bedrag voor de investering de stichtingskosten zijn meegenomen: de kosten voor de oprichting van het gebouw inclusief inbouwpakket, kosten voor de grond en de proceskosten voor de projectbegeleiding van het bouwmanagement. De kosten zijn inclusief BTW. Ook zijn de kapitaallasten inzichtelijk gemaakt en de proceskosten voor het sociaal domein. Daarnaast zijn de jaarlijkse kosten voor beheer en exploitatie inzichtelijk gemaakt m.u.v. de metrages terrein/buitenruimte voor sport.
- De gemeente investeert niet altijd zelf in de ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen. In sommige gevallen investeert de aanbieder zelf of een coöperatie of een ontwikkelaar. Dit wordt mede bepaald door de ontwikkelstrategie / uiteindelijke eigendomssituatie en/of soms ook door de werkwijze bij inkoop van zorg- en welzijnsdiensten. In dat geval zit de vergoeding voor de huisvesting in de subsidie of het inkooptarief. De gemeente investeert wel zelf in wijkcultuurzaal met ondersteunende horeca en in Buurtkamer de Zeeslag in Banne Noord.

Normkosten investeringen, kapitaallasten en proceskosten maatschappelijke voorzieningen
De genormeerde kosten, met bouw-/stichtingskosten geïndexeerd tot het prijspeil 2022, voor de maatschappelijke voorzieningen op de Meidoornweglocatie bedragen in totaal indicatief circa [redacted] euro voor de investeringen. Het investeringsbedrag bestaat uit de genormeerde bouw-, proceskosten en grondkosten. Dit investeringsbedrag is omgeslagen in jaarlijkse kapitaallasten van circa [redacted] miljoen euro. Daarnaast is jaarlijks circa [redacted] euro nodig voor beheer en exploitatie. Deze bedragen dienen t.z.t. te worden gedekt vanuit de betreffende begrotingsposten van het sociaal domein (OJZ en Sport & Bps).

Bijkomende kosten (meerkosten)
[1]Daar waar op projectniveau wordt afgeweken van gemeentelijk beleid of als op projectniveau eisen worden gesteld die afwijken van de uitgangspunten waarop de genormeerde kosten zijn gebaseerd zijn de meerkosten voor rekening van het project en zoekt het projectteam naar één of meer alternatieve dekkingsbronnen. Ook indien er op projectniveau wordt besloten om een gemeentelijke ambitie te verwezenlijken welke nog niet formeel zijn vastgelegd en waar nog geen dekking voor is vanuit de norm zijn de meerkosten voor rekening van het projectteam.

Gevraagde besluiten ad maatschappelijke voorzieningen
Kennis te nemen dat bij het investeringsbesluit Meidoornweglocatie maatschappelijke voorzieningen zijn meegenomen welke de komende jaren onherroepelijk tot investeringen leiden.

---

[1] *Bron: DEKKING KOSTEN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN I.R.T. GEBIEDSONTWIKKELING EN ONTWIKKELBUURTEN d.d. mei 2020*

KAFINET

Op basis van het voorzieningenprogramma is naar verwachting indicatief circa € [redacted] aan investeringen in de maatschappelijke voorzieningen benodigd en jaarlijks circa [redacted] euro voor beheer en exploitatie (exclusief programmakosten). Deze bedragen worden dienen te worden gedekt vanuit de betreffende begrotingsposten van het sociaal domein (OJZ en Sport & Bos).

KABINET

Tabel normkosten maatschappelijke voorzieningen (MV)
Programma MV, Meidoornweglocatie

Prijspeil januari 2022

Buurt	Categorie	Voorziening	Aantal	BVO	Terrein		Genormeerde stichtingskosten		Minimale grondprijs		Proceskosten opdrachtgeverschap	TOTAAL investering - *Stichtingskosten* - *Grondkosten* - *Vaste inrichten* - *Inclus ief BTW*	Investering kapitaallasten (jaarlijks)	Dekking	Beheer en exploitatie (eigenaar)	Beheer en exploitatie (gebruiker)	Dekking	Programma
						Bron	Subtotaal		Per m2	Subtotaal		*Prijspeil 2021*		Norm-vergoeding**	Subtotaal*	Subtotaal*		
Volewijck	*Onderwijs*	IKC 'Boven 't IJ Azalea' - PO	1	2.255	1340	Kengetallen	€		€	€		€	€	Soc Dom/Markt	€ -	€ -	Onderwijs	
Volewijck	*Onderwijs*	IKC 'Boven 't IJ Azalea' - KDV BSO	1	530	200	Kengetallen	€		€	€		€	€	Soc Dom/Markt	€	€ -	Onderwijs	
Volewijck	*Onderwijs*	IKC 'Boven 't IJ Azalea' - Gymzaal (onderdeel sporthal)	1	552		Kengetallen	€		€	€		€	€	Soc Dom/Markt	€	-	Onderwijs	
Volewijck	*Onderwijs*	OV-school 'Nieuwe Havo, FOX, Bredero	1	7.222	1.600	Kengetallen	€		€	€		€	€	Soc Dom/Markt	€		Onderwijs	
Volewijck	*Onderwijs*	OV-school 'Nieuwe Havo, FOX, Bredero - Gymzalen (onderdeel sporthal)	1	1.104		Kengetallen	€		€	€		€	€	Soc Dom/Markt	€		Onderwijs	
Volewijck	*Sport*	Sporthal C2	1			Kengetallen	€		€	€		€	€	Soc Dom/Markt	€		Sport & Bos	

Totale investering	€
Jaarlijkse kapitaallasten	€
Totaal exploitatiekosten (eigenaar + gebruiker)	€

**T.b.v. dekking meerkosten gelden andere dekkingsbronnen zie tekstuele toelichting
Openstaande vraag is in hoeverre proceskosten worden toegerekend voor opdrachtgeveschap bij K&C en Sport. Zit dat niet al in de genoemde normbedragen?

KABINET