Molenlanden

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	**Budgetaanvraag herontwikkeling schoollocatie Giessen-Oudekerk**
Zaaknummer	:	1162546
Portefeuillehouder	:	Wethouder Bram Visser
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Kaoutar Chibrani

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:
1. Het investeringsbudget te verhogen van € 912.152 tot een bedrag van € 3.250.917,- om over te gaan tot de realisering van de nieuwbouw van de het gebouw met de basisschool en multifunctionele ruimte en 11 woningen in Giessen-Oudekerk;
2. de hieruit voortvloeiende totale afschrijvingslasten lasten van in totaal € 52.014,- ten laste te brengen van de Reserve Kapitaallasten;
3. de jaarlijkse rentelasten van € 48.763 op te nemen in de meerjarenbegroting;
4. de reserve kapitaallasten te verhogen met een eenmalige storting vanuit de Algemene Reserve van € 1.665.734,-.
5. de door het college opgelegde geheimhouding op de bijlage bij het voorstel te bekrachtigen op grond van artikel 25, lid 2 van de Gemeentewet en artikel 10, lid 2, onder b en g van de Wet openbaarheid bestuur

Inleiding

In november 2018 is een bewonersinitiatief gestart om de huidige locatie van de basisschool in Giessen-Ouderkerk te herontwikkelen naar een nieuw gebouw voor de basisschool, met inbegrip van een multifunctionele ruimte, en 11 woningen. Na het besluit om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren, nam de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden op 8 april 2020 het besluit om voor de nieuwbouw van het gebouw met de school en multifunctionele ruimte een investeringsbudget van € 912.152,- beschikbaar te stellen.

Hierna is het ontwerp verder uitgewerkt en alle zaken rondom het project in kaart gebracht. We moeten constateren dat het in 2020 beschikbaar gestelde investeringsbudget onvoldoende is. Met een gevoel van ongemak leggen we dit voorstel aan u voor. We moeten immers constateren, dat naast autonome en min of meer niet beïnvloedbare ontwikkelingen, er ook gebleken is dat de oorspronkelijke ramingen van een onvoldoende kwaliteit waren waardoor er nu extra budget wordt gevraagd. De oorspronkelijke ramingen dateren uit de periode dat we nog volop bezig waren met het opzetten van projectmatig werken en de implementatie van de “critical friend”. Voorliggend geval bewijst dan ook des temeer het belang hiervan. Anderzijds leggen we ook met overtuiging dit voorstel aan u voor omdat we als college overtuigd zijn van

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

het belang van voorliggend plan en specifiek de schoolvoorziening voor het dorp Giessen-Oudekerk. Een cruciale voorziening voor de leefbaarheid en de vitaliteit van dit prachtige dorp.

Door middel van dit raadsvoorstel vragen wij u een extra budget van € 2.338.819,- om met de beoogde ontwikkelaar tot uitvoering van het project herontwikkeling schoollocatie Giessen-Oudekerk, met de nieuwbouw van het gebouw met de basisschool en multifunctionele ruimte en de ontwikkeling van 11 woningen over te gaan.

De overschrijding van het beschikbaar gesteld budget heeft te maken met ontwikkelingen waarvan een deel niet te voorzien was bij het besluit tot het beschikbaar stellen van het budget van € 912.152,- in 2020.

Naar aanleiding van de prijsstijgingen, inflatie en voor het verdere vervolg van het project, zijn in september 2022 de kosten voor de ontwikkeling van het gebouw met de school en multifunctionele ruimte en het openbaar gebied opnieuw berekend en aangepast aan de huidige marktprijzen. Ook de bijkomende kosten zijn berekend. Daarna zijn de kosten opgeteld tot een totale investering voor de ontwikkeling.

Eerdere besluiten

Het laatst door de gemeenteraad genomen besluit dateert uit april 2020.

Besluit 8 april 2020
De gemeenteraad heeft ingestemd met de bouw van het gebouw met de school en multifunctionele ruimte en 11 woningen en heeft daarvoor budget beschikbaar gesteld.

Beoogd effect

Een leefbare en toekomstbestendige dorpskern Giessen-Oudekerk.

Argumenten

1.1. Er is sprake van hogere stichtingskosten door verschillende ontwikkelingen
In 2020 heeft de gemeenteraad een besluit genomen om een budget beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van een nieuw gebouw met basisschool en multifunctionele ruimte en woningbouw in Giessen-Oudekerk. Uit de ramingen zoals geactualiseerd in september 2022 volgen de stichtingskosten voor het gebouw met de school en multifunctionele ruimte van € 3.250.971,-.
Deze stichtingskosten bestaan uit:

- Bouwkosten van het gebouw met de school en multifunctionele ruimte;
- Bouw- en woonrijp maken van de school en multifunctionele ruimte en openbaar gebied, inclusief indexeringen en BTW;
- Plankosten voor het realiseren van het gebouw met de school en multifunctionele ruimte.

In 2020 zijn de bouwkosten en het investeringsbudget berekend op € 912.152,- het gebouw met de school en multifunctionele ruimte. Het tekort van de stichtingskosten van dit gebouw, op basis van de geactualiseerde ramingen en het beschikbaar gestelde investeringsbudget, is daarom € 2.338.819 ,-. Het extra budget is gebaseerd op een financieel en toekomstbestendig volledig plan, waar duurzaamheid een zeer belangrijk onderdeel van uitmaakt.

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Dit project heeft de nodige stagnatie gekend doordat een aantal zaken in het toenmalige raadsbesluit niet voorzien of bekend waren, en door een aantal externe factoren en ontwikkelingen. Deze traden met name in 2021 opeenvolgend op en eind 2022 werd duidelijk dat deze ontwikkelingen zouden moeten leiden tot een andere aanpak en financieringsbehoefte. De aard en omvang daarvan was echter lang nog onduidelijk. Wij noemen de volgende ontwikkelingen en factoren:

- BBV-voorschriften die verplichten tot splitsing van het integrale project in een aparte Grondexploitatie en Vastgoedexploitatie;
- Herrekeningen en nieuwe exploitatieberekeningen door deze splitsing o.a. wat betreft de toe- en verrekening van alle kosten;
- Aanhoudende en toenemende kostenstijgingen door inflatie en schaarste die tot herrekeningen leiden;
- Het verwerken en berekenen van noodzakelijke en gewenste duurzaamheidsvereisten;
- Het "Didam-arrest" en de gevolgen en beperkingen hiervan voor de gemeentelijke grondtransacties en eventuele aanbestedingen;
- De noodzaak van gedegen kostenramingen en een juridisch houdbare aanpak;
- Meerdere personele wisselingen en vacatures in de projectorganisatie zoals de projectleider en andere leden in het projectteam.

Dit alles heeft ertoe geleid dat er helaas pas na oktober 2022 meer duidelijkheid is ontstaan over de werkelijke omvang van het benodigde (aanvullend) budget en financiële gevolgen voor de gemeentebegroting en vervolgens de mogelijke aanpak van de ontwikkelstrategie.

1.1.1. Er is sprake van een financiële ontvlechting van de twee componenten in het project vanwege financiële rechtmatigheid en tevens is het resultaat van de grondexploitatie voor de woningen lager dan eerder verwacht

Bij het raadsbesluit van 8 april 2020 werd er uitgegaan van een exploitatieplan voor de bouw van de woningen. Echter, vanwege financiële rechtmatigheid van het project bestaat het project financieel gezien uit een grondexploitatie voor de woningen en een vastgoedexploitatie voor het gebouw met de school en multifunctionele ruimte. Ook werd destijds de verwachting benoemd dat de verkoopopbrengsten van de 11 woningen de nieuwbouw van het gebouw met de school en multifunctionele ruimte zouden financieren. Uit de nieuwe ramingen blijkt echter dat dit niet het geval is. Waar eerst een winst van circa 6 ton werd voorzien komt de exploitatie nu naar verwacht op nul uit. Weliswaar geen verlies maar ook geen winst. De gronden worden verkocht aan de beoogde ontwikkelaar en de grondopbrengsten uit de verkoop van de gronden dekken de te maken kosten in de grondexploitatie volledig.

1.1.2. Er is sprake van hogere plankosten

In voorbereiding van het raadsbesluit in 2020 om met het beschikbaar te stellen budget voor de bouw van het gebouw met de school en multifunctionele ruimte en 11 woningen te realiseren, zijn we te optimistisch geweest in de berekening van de kosten. De plankosten voor het realiseren van het gebouw met de school en multifunctionele ruimte zijn toen niet in de ramingen opgenomen. Er is inmiddels een nieuw systeem van uren toerekening van kracht voor de projectkosten. Deze nieuwe toerekening geeft een realistisch beeld van de gemeentelijke uren en plankosten binnen het project. De afgelopen tijd hebben we ons, in nauwe samenwerking met adviseurs op dit gebied, uiterst ingespannen om een realistisch beeld neer te zetten. Daarbij is een zo volledig mogelijk en realistisch kostenplaatje opgemaakt waarin rekening is gehouden met alle plankosten, huidige en toekomstige ontwikkelingen.

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

1.1.3. De prijsstijgingen in de markt zijn fors

De prijsstijgingen in de bouwsector, door diverse oorzaken, waren ten tijde van het besluit niet te voorzien. Helaas worden we in dit project ook geconfronteerd met aanzienlijk hogere bouwkosten. In de actuele ramingen is rekening gehouden met de huidige ontwikkelingen, maar ook toekomstige ontwikkelingen. Dat betekent dat naast de hoge percentages aan indexering van de prijsstijgingen er ook is ingespeeld op inflatie en het omslagrentepercentage die verhoogd is van 0,5% naar 1,5%.

1.1.4. Er is ingezet op verhoogde duurzaamheidsambities

In 2019 is het Nationale Klimaatakkoord gesloten. De gemeente Molenlanden werkt met de gemeente Gorinchem aan de Regionale Energiestrategie (RES) Alblasserwaard. Eén van de doelstellingen binnen de RES is een energie neutrale regio in 2050. Als uitwerking van deze doelstelling gelden landelijk de BENG- eisen voor nieuwbouw. In dit project worden de strengere ENG- eisen gehanteerd voor het gebouw met de school en multifunctionele ruimte en de nieuwbouwwoningen om te voldoen aan de regionale duurzaamheidsambities. Hier zitten extra kosten aan verbonden.

1.2. Er zijn optimalisaties doorgevoerd in het project

De ontwerpen van dit project zijn onveranderd gebleven. Er is wel sprake van optimalisaties voor het gebouw met de school en multifunctionele ruimte. Zo zijn er ten aanzien van duurzaamheidsambities optimalisaties doorgevoerd in materiaalgebruik, constructie, maar ook in inrichting van het dak en terreinafwerking om het gebouw toekomstbestendig te maken. Bij de optimalisaties, bijvoorbeeld ten aanzien van het inrichten van een groen- blauw schoolplein, wordt onderzocht of hierbij aanspraak gemaakt kan worden op daartoe bestemde subsidieregelingen. Indien in de toekomst de school door de kritieke ondergrens van leerlingaantallen zakt, is het gebouw zodanig geoptimaliseerd dat deze eenvoudig omgebouwd kan worden naar woningen.

1.3. De Ontwikkelstrategie en woonprogramma zijn onveranderd

Het uitgangspunt voor het woonprogramma is onveranderd. Dit uitgangspunt is als zodanig opgenomen in de ontwikkelstrategie en vormt een onderdeel van de gesprekken met beoogd ontwikkelaar. De verwachting is dat de ontwikkeling van de woningbouw een budget neutrale uitkomst heeft. De gesprekken met projectontwikkelaar gaan uit van de bouw van 11 woningen, met inrichting van het openbaar gebied. Het uitgangspunt in de gesprekken is het realiseren van 4 sociale koopwoningen. Het aandeel sociale koopwoningen is afhankelijk van de onderhandelingen met de projectontwikkelaar en eventuele positieve opbrengsten. Vanuit de onderhandelingen met projectontwikkelaar proberen we een zo gunstig mogelijk financieel resultaat te behalen.

Woonprogramma

Soort woning	Aantal
Hoekwoning	2
Tussenwoning	4
Seniorenwoning	3
Twee-onder-één kap woning	2

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Voor een nadere toelichting op de kosten wordt verwezen naar bijlage 1 (geheim).

1.4. Er is sprake van een positief toekomstperspectief van de school
De nieuwe huisvesting van de school zal een aantrekkende werking hebben voor jonge gezinnen en nieuwe leerlingen. De nieuwbouw van het gebouw met de school en multifunctionele ruimte en de nieuwbouw van woningen zullen Giessen- Oudekerk een toekomstbestendig karakter geven. De leerling prognoses zoals verstrekt door O2A5 scheppen een positief beeld over de toekomst van de school.

1.5. Het maatschappelijk draagvlak en het belang van het project voor het dorp is groot
Het bewonersinitiatief wordt vanuit het dorp nog steeds breed gesteund. Door de nieuwbouw van de school blijft het voorzieningenniveau in de dorpskern op peil. Ook is er een sterke behoefte aan nieuwe woningen. De kinderen in het dorp wachten met smart op de realisatie van de nieuwe school, zo blijkt uit een Sinterklaasgedicht van de Sint aan de kinderen van Giessen-Oudekerk:

''Hoe kan dat nou?
Waar blijft toch dat nieuwe schoolgebouw?
Hopelijk komen er binnenkort echte bouwvakkerspieten,
Die eindelijk een beetje op zullen schieten.
Dan zingen jullie de volgende keer met veel kabaal,
En kunnen we kruidnoten strooien in jullie nieuwe klaslokaal'.''

2.1. *Er is sprake van verhoogde kapitaallasten door de hogere stichtingskosten*
In het raadsvoorstel van 2020 is er voor de kapitaallasten gerekend met een investering van € 912.152, - een rente van 0,1%, een afschrijvingstermijn van 50 jaar en een restwaarde van 20%. De toen berekende kapitaallasten kwamen toen uit op € 19.155. Het netto verschil bedraagt dan € 81.625 per jaar (€ 100.780- € 19.155 = € 81.625).

3.1. Er is sprake van verhoogde rentelasten
De huidige kapitaallasten zijn berekend op € 100.780,- per jaar op basis van de totale stichtingskosten van € 3.250.971,-. Deze lasten gaan uit van een rentepercentage van 1,5%, en een restwaarde van 20%, en een afschrijvingstermijn van 50 jaar. Dit zal gedekt worden binnen de meerjarenbegroting en er zal hier rekening mee gehouden worden in de Kadernota 2024.

Het hanteren van een rente van 0,1% is niet langer houdbaar omdat we zien dat onze omslagrente volgend jaar naar verwachting rond de 1,5% zal komen te liggen. We vinden het daarom ook noodzakelijk dit percentage als uitgangspunt te gebruiken voor de doorrekening met een onderliggende planning zoals deze zich nu voordoet.

4.1. De verhoogde kapitaallasten vragen om een toevoeging aan de reserve Kapitaallasten
Omdat we tot 20% van de restwaarde aan afschrijvingslasten berekenen gaat dit over een totaalbedrag van € 2.600.734. Omdat er al € 935.000 was toegevoegd aan de reserve Kapitaallasten is het noodzakelijk om het verschil toe te voegen aan deze reserve, het gaat dan om een bedrag van € 1.665.734. Conform de Nota reserves en voorzieningen berekenen we de rente niet door aan deze reserve.

Kanttekeningen

1.1. In het kader van het Didam-arrest dient de verkoop van gronden gepubliceerd te worden.
De gemeente Molenlanden is verplicht om bij de verkoop van gronden het gelijkheidsbeginsel te respecteren, met uitzondering van het geval waarin kan worden aangetoond dat redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dit geval moet het voornemen tot één- op- één verkoop (gemotiveerd) bekend worden gemaakt, zodat iedereen daar kennis van kan nemen. Dit betekent voor dit project dat er getoetst is aan redelijke criteria en dat er wordt overgegaan tot het bekendmaken van de voorgenomen ontwikkeling door een beoogde partij en uiteindelijke grondverkoop door middel van een publicatie. Eventuele andere ontwikkelpartijen zijn dan in de gelegenheid om ook hun belangstelling kenbaar te maken. Wij zullen overgaan op publicatie van de beoogde ontwikkelaar om andere ontwikkelpartijen de gelegenheid te geven om hun belangstelling voor dit project kenbaar te maken.

2.1 Mate van Afschrijving is arbitrair
In de Financiële verordening gemeente Molenlanden 2022 is het afschrijven tot 20% van de restwaarde vastgelegd. Hier is in de voorliggende berekeningen ook vanuit gegaan. De accountant heeft recent echter opgemerkt dat het hanteren van een vast percentage niet is toegestaan. De omvang/het bedrag van de restwaarde dient “bepaald” en onderbouwd te worden. In de verdere uitwerking zal dit opgepakt worden. De uitkomst is dan ook nog niet bekend en wijkt mogelijk af van de nu toegepaste 20%.

Communicatie

Na uw besluit zal dit bekend gemaakt worden aan de bewoners van Giessen-Oudekerk. Ook zal iedere deelnemende partij zijn of haar achterban informeren over het besluit en het vervolg. Daarnaast zal de projectgroep afspraken maken over de verdere samenwerking voor het vervolg.

Vervolgstappen

Indien de gemeenteraad positief besluit en het extra budget beschikbaar stelt, worden de volgende stappen doorlopen:

- Publiceren van de door ons gekozen ontwikkelcombinatie voor dit project.
- Voorbereiden en opstellen van de bouwplanning.
- Opstellen van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar.
- Vaststellen van het bestemmingplan.

Bijlagen:

1. Toelichting op de kosten (GEHEIM)

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Raadsbesluit

Onderwerp	:	**Budgetaanvraag herontwikkeling schoollocatie Giessen- Oudekerk**
Zaaknummer	:	1162546
Portefeuillehouder	:	Wethouder Bram Visser

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Het investeringsbudget te verhogen van € 912.152 tot een bedrag van € 3.250.917,- om over te gaan tot de realisering van de nieuwbouw van de het gebouw met de basisschool en multifunctionele ruimte en 11 woningen in Giessen-Oudekerk;
2. de hieruit voortvloeiende totale afschrijvingslasten lasten van in totaal € 52.014,- ten laste te brengen van de Reserve Kapitaallasten;
3. de jaarlijkse rentelasten van € 48.763 op te nemen in de meerjarenbegroting;
4. de reserve kapitaallasten te verhogen met een eenmalige storting vanuit de Algemene Reserve van € 1.665.734,-.
5. de door het college opgelegde geheimhouding op de bijlage bij het voorstel te bekrachtigen op grond van artikel 25, lid 2 van de Gemeentewet en artikel 10, lid 2, onder b en g van de Wet openbaarheid bestuur

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 24 januari 2023.

de griffier,	de voorzitter,
Marjolein Teunissen	Theo Segers

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000