

Riedsútstel

Ried : 19 december 2024
Agindapunt : 8
Status : Besluitvormend
Program : Programma 4 – Onderwijs
Eardere behandeling : N.v.t.
Portefúljehâlder : Mevr. C. de Pee
Amtner : Dhr. W. Luigjes
Taheakke : N.v.t.
Saak- en stiknûmer : Z2024-02910 / S2024-18360

Underwerp

Vorbereidingskrediet schoolgebouwen Eastermar en Hurdegaryp

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Kennis te nemen van ons voorgenomen besluit de huurovereenkomsten van de schoolgebouwen Eastermar en Hurdegaryp niet te verlengen en hiervoor geen wensen of bedenkingen aan ons college mee te geven.
2. In 2025 een voorbereidingskrediet van € 335.000 beschikbaar te stellen.

Koarte gearfetting

De onderwijsgebouwen in Eastermar en Hurdegaryp zijn voor een langdurige periode gehuurd. Door het jaarlijks indexeren van de huurbedragen worden de jaarlijkse kosten van de huur steeds hoger. Na een huurperiode van 20 jaar is er een optie de huurovereenkomsten op te zeggen. Uit een financiële doorrekening blijkt dat het opzeggen van de huurovereenkomsten op de vervaldatum en het realiseren van nieuwe huisvesting een voordeel voor de gemeente oplevert. Tevens is er dan meer invloed op de kwaliteit en het onderhoud van de gebouwen. De consequentie van het niet verlengen van de huurovereenkomsten betekent wel dat er in oktober 2027 een nieuwe voorziening moet zijn gerealiseerd in Eastermar. Hiervoor wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd.

Foech ried/kolleezje

In de begroting zijn hiervoor geen middelen opgenomen. De raad is kaderstellend voor de omvang van de beschikbare middelen. Het college is daarna bevoegd de uitvoering binnen de beschikbare middelen uit te voeren.

Ynlieding

De onderwijsgebouwen in Eastermar en Hurdegaryp zijn voor een langdurige periode gehuurd. Door het jaarlijks indexeren van de huurbedragen worden de jaarlijkse kosten van de huur steeds hoger. Na een huurperiode van 20 jaar is er een optie de huurovereenkomsten op te zeggen. De overeenkomst voor Eastermar dient voor eind oktober 2025 te worden opgezegd.

Histoarje

In de periode rondom het aangaan van bovengenoemde huurovereenkomsten was er een landelijke richtlijn voor woningbouwcorporaties dat zij een deel van hun vermogen

moesten inzetten voor maatschappelijke doelen. In die periode hebben woningbouwcorporaties onder andere geïnvesteerd in multifunctionele voorzieningen voor onderwijs, kinderopvang en dergelijke. Zo ook WoonFriesland. Het afgesproken huurbedrag is voor een groot deel gebaseerd op de kapitaallasten van de investering. In de huurovereenkomsten zijn indexeringen afgesproken. Door het jaarlijks toepassen van deze indexeringen is het huurbedrag jaarlijks toegenomen.

Dit in tegenstelling tot de situatie waarin de gemeente zelf een onderwijsvoorziening financiert. De kapitaallasten nemen dan jaarlijks af.

De huidige huurovereenkomsten zijn aangegaan voor een periode van 20 jaar en daarna tweemaal een verlenging van 10 jaar. Voor de afloop van de eerste huurperiode kan de gemeente aangeven of zij het contract al dan niet willen verlengen met een volgende periode van 10 jaar.

Te berikken effect

Het voldoen aan de zorgplicht voor onderwijshuisvesting op basis van een reëel prijspeil.

Argumenten

1. De huurovereenkomst van de schoolgebouwen niet te verlengen.

Uit de financiële doorrekening op basis van de kengetallen van Bouwkostenkompas blijkt dat het zelf realiseren van onderwijsgebouwen een aanzienlijk voordeel heeft ten opzichte van het voortzetten van de huur. De bedragen uit de doorrekening zijn samengevat in het financiële overzicht hieronder:

Financieel overzicht

Uitgangspunt: nieuwbouw op basis van Bouwbesluit en frisse scholen. In de bedragen zijn alleen de kosten meegenomen die ten laste van de gemeente zijn. Voor de vergelijking met de huurkosten op dit moment is uitgegaan van de huurbedragen die de gemeente nu betaalt (juli 2024).

Overzicht eerste jaar:

	Huurconstructie	Nieuwbouw
Eastermar	€ 234.375	€ 185.810
Hurdegaryp	€ 425.726	€ 393.930

Meerjaren overzicht lasten op basis van nieuwbouw:

Eastermar	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Kapitaallasten	€ 174.099	€ 172.305	€ 170.521	€ 168.737	€ 166.953	€ 165.169	€ 163.395	€ 161.601	€ 159.817	€ 158.033	€ 156.249	€ 154.465	€ 152.682	€ 150.898
belastingen / heffingen	€ 8.471	€ 8.513	€ 8.556	€ 8.598	€ 8.641	€ 8.685	€ 8.728	€ 8.772	€ 8.815	€ 8.860	€ 8.904	€ 8.948	€ 8.993	€ 9.038
verzekering	€ 3.240	€ 3.305	€ 3.371	€ 3.439	€ 3.508	€ 3.578	€ 3.649	€ 3.722	€ 3.797	€ 3.873	€ 3.950	€ 4.029	€ 4.110	€ 4.276
	€ 185.810	€ 184.123	€ 182.448	€ 180.774	€ 179.102	€ 177.432	€ 175.772	€ 174.095	€ 172.429	€ 170.766	€ 169.103	€ 167.442	€ 165.785	€ 164.212
Hurdegaryp	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Kapitaallasten	€ 368.860	€ 335.867	€ 352.173	€ 348.478	€ 344.784	€ 341.099	€ 337.394	€ 333.700	€ 330.005	€ 326.310	€ 322.616	€ 318.921	€ 315.227	€ 311.532
belastingen / heffingen	€ 18.133	€ 18.224	€ 18.315	€ 18.407	€ 18.499	€ 18.591	€ 18.684	€ 18.778	€ 18.871	€ 18.966	€ 19.061	€ 19.156	€ 19.252	€ 19.348
verzekering	€ 6.937	€ 7.076	€ 7.217	€ 7.361	€ 7.509	€ 7.659	€ 7.812	€ 7.968	€ 8.128	€ 8.290	€ 8.456	€ 8.652	€ 8.798	€ 8.974
	€ 393.930	€ 361.167	€ 377.705	€ 374.246	€ 370.792	€ 367.349	€ 363.890	€ 360.446	€ 357.004	€ 353.566	€ 350.133	€ 346.729	€ 343.277	€ 339.854

Initiele investeringsbedragen:

Onderwijsvoorziening Eastermar	€ 4.197.873
Onderwijsvoorziening Hurdegaryp	€ 8.854.456.

2. Starten met de voorbereiding in 2025.

In eerste instantie zal binnen de gemeentelijke organisatie tijd en ruimte moeten worden gemaakt voor het onderzoeken van de opties voor vervangende nieuwbouw in Eastermar. Hiervoor is een bestuurlijke opdracht wenselijk. Om tijdig een nieuwe school te realiseren is het noodzakelijk dat zo snel mogelijk na de afronding van de bestuurlijke opdracht een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 335.000 voor de uitwerking van deze plannen. Het bedrag is conform de verordening gebaseerd op 8% van het investeringsbedrag.

Alternativen

Continueren van de huurconstructie. Indien de huur niet tijdig wordt opgezegd, gaat volgens het contract weer een nieuwe huurperiode in van 10 jaar. Uiteraard kan dan nog wel overleg met de verhuurder plaatsvinden over de hoogte van het huurbedrag. Voor de volgende periode is een huurvoorstel voorgelegd dat weliswaar iets lager is, maar dan direct een langere looptijd dan 10 jaar heeft.

Kantttekenings/risiko's

1. De huurovereenkomst voor Eastermar eindigt op 31 oktober 2027. Een nieuw schoolgebouw dient dan al opgeleverd te zijn. Het risico is aanwezig dat dit niet het geval is. In dat geval zal tijdig naar andere mogelijkheden moeten worden gezocht. Bijvoorbeeld het verlengen van de huurperiode met 1 jaar.
2. Voor het oppakken van deze opdracht zullen ambtelijke uren beschikbaar moeten komen. Gelet op de ontvlechting en het vormgeven van de nieuwe organisatie is er veel druk op de beschikbare ambtelijke capaciteit.

Finânsjes

In de meerjarenbegroting is geen rekening gehouden met investeringen voor het realiseren van onderwijshuisvesting in Eastermar en Hurdegaryp. Hiervoor dienen bij de gemeenteraad kredieten te worden gevraagd. Uit de business case blijkt echter dat de jaarlasten van deze investeringen kunnen worden gedekt uit de bedragen die nu in de exploitatiebegroting zijn opgenomen voor de huidige huurbedragen van de onderwijsvoorzieningen. Om tijdig over nieuwe huisvesting te kunnen beschikken is het noodzakelijk om in 2025 te kunnen beschikken over een voorbereidingskrediet voor het realiseren van een nieuwe school. Tot het jaar na oplevering wordt alleen rente berekend over het voorbereidingskrediet zijnde € 6.512 per jaar.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

De schoolbesturen die in de gebouwen zijn gehuisvest kunnen instemmen met het niet verlengen van de huurperiode. Bij de ontwikkeling van een nieuwe voorziening in Eastermar wordt gekeken in hoeverre het haalbaar is een bredere voorziening voor het dorp te realiseren. Stichting Burgerkamp, dorpsbelang Eastermar, de dorpskoöperatie Enerzyk Eastermar, de sportverenigingen en de school hebben eerder al hun zorgen geuit over het zelfstandig voortbestaan van hun voorzieningen. Vertegenwoordigers van deze partijen zijn betrokken bij de ontwikkeling van deze nieuwe voorziening.

Kommunikaasje

N.v.t.

Yntegraliteit

De afdeling Vastgoed is betrokken bij het onderzoek en kan instemmen met dit voorstel. De financiële consultant heeft uitkomsten en berekeningen bekeken en kan zich hiermee verenigen. De collega's van stedenbouw, ruimtelijke ordening en verkeer worden meegenomen in het onderzoek naar een locatie voor de scholen. Met hierbij in eerste

Ried : 19 december 2024
Punt : 8
Side : 4

instantie de nadruk op een locatie voor Eastermar gelet op het eindigen van het huurcontract per 31 oktober 2027.

Previnsje

n.v.t.

Gearwurking

N.v.t.

Ferfolchtrajekt

- a) Na ons collegebesluit is de verhuurder geïnformeerd over de voorgenomen beëindiging van de huurovereenkomsten en worden verdere gesprekken met de verhuurder gevoerd.
- b) De gebruikers van de ruimte zijn geïnformeerd over de voorgenomen beëindiging van de huurovereenkomsten.
- c) De afdelingshoofden verzoeken ambtelijke capaciteit in te zetten voor deze opdracht middels een bestuurlijke opdracht.
- d) Intern met de collega's van vastgoed, ruimtelijke ordening, verkeer en stedenbouw starten met de opties voor een locatie voor de vervangende huisvesting.

Evaluaasje

n.v.t

Burgum, 26 november 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,

secretaris,

burgemeester,

dhr. drs. J. Krul

dhr. drs. L.J. Gebben

Riedsbeslút



De raad van de gemeente Tytsjerksteradiel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 26 november 2024, punt nummer: 8;

Beslút:

1. Kennis te nemen van ons voorgenomen besluit de huurovereenkomsten van de schoolgebouwen Eastermar en Hurdegaryp niet te verlengen en hiervoor geen wensen of bedenkingen aan ons college mee te geven.
2. In 2025 een voorbereidingskrediet van € 335.000 beschikbaar te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 19 december 2024.

De griffier,

De voorzitter,

Mevr. mr. A. Dam

Dhr. drs. L.J. Gebben