Gemeente Heerde

cittaslow

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
31 januari 2022
Commissie Samenleving
18 januari 2022

Afdeling en opsteller
SMV/J. van der Beek-van Weeghel/0578-699494/j.vander.beek@heerde.nl
Portefeuille
Stephan Nienhuis
Programma
Onderwijs
Opnemen in Bestuursagenda
nee

Agendapunt
7.

Onderwerp
Businesscase Christelijk College de Noordgouw

De raad besluit om:
1. Kennis te nemen van de Businesscase CC de Noordgouw.
2. Op basis van de businesscase het principe van levensduur verlengende renovatie van de Noordgouw te onderschrijven.
3. De eigen bijdrage van het schoolbestuur vast te stellen op € 773.169,-.
4. De eerder door de Noordgouw gedane investeringen voor een bedrag van € 516.369,- te verrekenen met de besparing meerjaren onderhoud tot het maximum van deze besparing.
5. In afwijking van de Financiële Verordening van de gemeente Heerde voor de levensduur verlengende renovatie van de Noordgouw een afschrijvingstermijn van 30 jaar te hanteren.
6. Vast te stellen dat een investeringskrediet van € 8.448.200,- voor levensduur verlengende renovatie van de Noordgouw benodigd is, ervan uitgaande dat de Suvis-subsidie wordt toegekend.
7. Vast te stellen dat de uit beslispunt 5 voortvloeiende kapitaallasten, gebaseerd op de huidige marktrente van 1%, € 288.500,- bedragen.
8. Vast te stellen dat de uit beslispunt 5 voortvloeiende kapitaallasten, gebaseerd op de huidige marktrente van 1%, € 304.774,- bedragen als de Suvis-subsidie vervalt.
9. De afweging om het investeringskrediet beschikbaar te stellen te maken bij de Perspectiefnota 2023-2026.
10. Het college opdracht te geven met een dekkingsvoorstel te komen als de financiële doorvertaling van het regeerakkoord voor onze gemeente eerder ruimte biedt.

Inleiding
Op 12 april 2021 heeft uw raad het Integraal Huisvestingsplan 2021-2036 vastgesteld. Met het vaststellen van het IHP en het verstrekken van de opdracht tot het uitwerken van de verschillende businesscases is de lijn ingezet om te komen tot definitieve plannen voor de nieuwbouw of renovatie van bestaande schoolgebouwen.
U heeft vervolgens ons college de opdracht gegeven de in het plan genoemde voorzieningen in samenwerking met de betrokken schoolbesturen in businesscases uit te werken en die uitwerking per geval aan uw raad voor te leggen.
In samenwerking met het schoolbestuur van het Christelijk College de Noordgouw (Noordgouw) en de gemeente is door ICSadviseurs een businesscase opgesteld voor de renovatie/verbouw van het schoolgebouw aan de Eperweg 34a in Heerde (zie bijlage 2).

In bijlage 3 zijn de conclusies van het afwegingskader opgenomen. In de memo Businesscase CC de Noordgouw (bijlage 4) zijn de hoofdlijnen uit de door ICSadviseurs opgestelde businesscase weergegeven. In bijlage 5 vindt u een risicoanalyse. In de businesscase (bijlage 2) zijn de verschillende aspecten volledig uitgewerkt.

Beoogd effect

Het verlengen van de levensduur en het verbeteren van het binnenklimaat van het schoolgebouw van de Noordgouw met 30 jaar.

Bevoegdheid / Juridisch kader

Wet op het voortgezet onderwijs
Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Heerde 2017

Eerdere besluitvorming en kaders

Raadsbesluit 16 december 2019: Opstellen Integraal Huisvestingsplan
Raadsbesluit 12 april 2021: Vaststelling Integraal Huisvestingsplan
Perspectiefnota 2022-2025
Programmabegroting 2022-2025

Conclusies afwegingskader

In het IHP is een aantal aspecten benoemd, die uw raad in een uitgewerkte businesscase terug wil zien. In de tabel in bijlage 3 vindt u de aspecten en afwegingen vanuit het IHP en de conclusie op basis van de opgestelde businesscase.

Argumenten

In de businesscase is onder andere een vergelijk gemaakt tussen levensduur verlengende renovatie en nieuwbouw. ICSadviseurs stelt op basis van haar bevindingen dat de levensduur verlengende renovatie financieel gezien gunstiger is dan de (fictieve) nieuwbouwvariant. Onder het kopje “Geld” wordt dit bevestigd in de hoogte van de te verwachten kapitaallasten. Wij stellen u daarom voor over te gaan tot levensduur verlengende renovatie van de Noordgouw. De Noordgouw zal hierbij optreden als bouwheer.

Vooruitlopend op het IHP 2021-2036 en deze businesscase is de Noordgouw begonnen met het vervangen van de dakbedekking van de school en het gymlokaal en het daarop plaatsen van zonnepanelen. De kredieten hiervoor zijn door de gemeente in 2020 beschikbaar gesteld. Door de ingrepen die zijn gedaan is het ventilatiesysteem van de Noordgouw niet meer bruikbaar.
Om de door het Rijk toegekende SUVIS-subsidie voor de ventilatie van het schoolgebouw veilig te stellen moet voor 1 augustus 2022 met de renovatie zijn begonnen. Dit noodzaakt een snel vervolg van de renovatieplannen die al zijn ontwikkeld voor het opstellen van het IHP en deels in gang gezet met voornoemde werkzaamheden. Mede gezien in het licht van de coronapandemie.

De gemeente is economisch eigenaar van de school. Dit betekent dat een groot deel van de kosten voor rekening van de gemeente komt. In het door u vastgestelde IHP is het uitgangspunt opgenomen dat levensduur verlengende renovatie gelijk wordt gesteld aan nieuwbouw, vooruitlopend op de uitgangspunten van de in ontwikkeling zijnde wetgeving.
Van het schoolbestuur kan, onder voorwaarden, een financiële bijdrage worden gevraagd. In deze businesscase is hiervoor de systematiek gehanteerd die hoort bij de verantwoordelijkheid die de gemeente heeft ten opzichte van het voortgezet onderwijs. Deze verschilt van het primair onderwijs. In onze vergadering van 14 december 2021 hebben wij de uitgangspunten hiervoor vastgesteld.
Tot de eigen bijdrage van het schoolbestuur worden in elk geval gerekend:

1. De kosten boven BENG.
2. De kosten van voorzieningen boven de bestaande voorziening.
3. Besparing op het meerjaren onderhoud.

Daarnaast worden eerder gedane investeringen onder voorwaarden verrekend met de besparing op het meerjaren onderhoud tot het maximum van deze besparing. Deze investeringen moeten in elk geval het karakter hebben van levensduur verlengende investeringen.

Kanttekeningen

1. Het schoolbestuur heeft aangegeven de huidige gasketels te willen blijven gebruiken en pas in 2029 te vervangen. Dit betekent uitstel van kredietverlening van € 407.000,- excl. indexering. Voor dit moment zou dat dan een lagere beschikbaarstelling van het krediet betekenen. Met het behoud van gebruik van de ketels wordt overigens de BENG-norm niet gehaald. Hiermee wordt afgeweken van de uitgangspunten van het IHP. Er is inmiddels een akkoord van het schoolbestuur om de ketels gelijktijdig met de renovatie te vervangen.
2. In de planvorming is uitgegaan van het Programma van Eisen Frisse Scholen, Klasse B uit 2015. Inmiddels ligt er een nieuw Programma van Eisen Frisse scholen van mei 2021. Er is door de Noordgouw voor gekozen om de plannen niet aan te passen. Deze bevinden zich al in een vergevorderd stadium en aanpassing leidt tot een kostenverhoging. Om ervoor te zorgen dat het gebouw in het gebruik ook voldoet aan alle eisen van Frisse Scholen klasse B, is het van belang om in de verdere detaillering in de werktekeningen (uitvoeringsontwerp) en de uitvoering van het plan aandacht te hebben voor de gestelde eisen en in het bijzonder voor de geluidsaspecten die in het Programma van Eisen Frisse Scholen zijn genoemd, zoals de geluidswering van de gevel, het installatiegeluid in de leslokalen, de ruimteakoestiek, de geluidsisolatie tussen ruimten en het installatiegeluid van de (centrale) installatievoorzieningen voor de omgeving. Wij stellen daarom plantoetsing door een bouwfysisch adviseur en goed toezicht op de uitvoering als voorwaarde. Deze voorwaarde zal worden meegenomen in de beschikking tot het verlenen van het krediet.
   Om te voldoen aan het programma van eisen 2021 zijn de meerkosten begroot op ongeveer € 140.000,-. Als u besluit dat hieraan voldaan moet worden, zal het investeringskrediet met dit bedrag verhoogd moeten worden. Het niet voldoen aan de eisen van 2021 heeft overigens geen juridische gevolgen.
3. Technisch gezien voldoet de Noordgouw op dit moment niet aan de voorschriften voor de juiste ventilatie van het gebouw. Dit is het gevolg van eerdere werkzaamheden aan het dak. Hierbij zijn door de Noordgouw, vooruitlopend op de businesscase, de afzuigers gedeeltelijk al verwijderd. Uitstel van besluitvorming betekent dat het gebouw nog ruimte tijd op een natuurlijke wijze geventileerd moet worden. Oftewel dat de ramen open moeten. Hiermee is het gebouw in de zomer te warm en in de winter veel te koud. Een zeer onwenselijke situatie, zoals ook in de businesscase is aangegeven.
4. Het proces van aanbesteding neemt ongeveer vier maanden in beslag. Besluitvorming in juli betekent dat de opdracht voor de renovatie door de Noordgouw niet eerder kan worden gegeven dan in het vierde kwartaal 2022. Voor de zekerheidstelling van de Suvis-subsidie moet de Noordgouw gestart zijn voor 31 augustus 2022.
5. Uitstel van de investering kan betekenen dat het rentepercentage stijgt. Dit zorgt voor hogere kapitaallasten.
6. Het investeringsbedrag is gebaseerd op offertes met de huidige marktprijzen. Wanneer deze stijgen heeft dit gevolgen voor de hoogte van de totale investering. En in vervolg daarop voor de kapitaallasten.

Risico analyse

In bijlage 5 is een risicoanalyse opgenomen. Hieruit blijkt dat de Noordgouw als bouwheer voor de meeste risico’s risicodrager is. De beheersmaatregelen zijn ook opgenomen in de businesscase. De Noordgouw is van deze risico’s en beheersmaatregelen op de hoogte.

Geld

Benodigd krediet
In deze tabel wordt de berekening van het nog benodigde krediet weergegeven.

Investering op grond van de businesscase	€ 10.027.000,-	
Eigen bijdrage Noordgouw, taakstelling extra m2 berging	-/- € 128.000,-	
Eigen bijdrage Noordgouw, energieopbrengsten zonnepanelen boven BENG	-/- € 128.800,-	
Besparing op meerjaren onderhoud verrekend met de eerder gedane investering tot het maximum van deze besparing	0,-	
ISDE subsidie	p.m.	
Bruto investering gemeente		€ 9.770.200,-
Uitkering Suvis-subsidie ten gunste van gemeente	-/- € 420.000,-	
Netto investering gemeente		€ 9.350.200,-
Reeds verstrekt krediet dakbedekking en zonnepanelen	-/- € 733.000,-	
Reeds verstrekt krediet dakbedekking gymzalen	-/- € 169.000,-	
Restant investering gemeente/benodigd krediet		**€ 8.448.200,-**

Eigen bijdrage Noordgouw
1. De Noordgouw heeft een groot aantal zonnepanelen geplaatst. De energieopbrengst hiervan komt ver boven de BENG-norm uit. Investeringen die meer opbrengen dan de BENG-norm kunnen tot de eigen bijdrage voor het schoolbestuur worden gerekend. In dit geval zijn de opbrengsten berekend op € 128.800,-.
2. De berging die in de renovatieplannen is opgenomen ter vervanging van een drietal andere bergingen is ongeveer 125m2 groter. De noodzaak van de vergroting van de berging is niet aangetoond door de Noordgouw. De extra kosten die met deze 125m2 zijn gemoeid, zijn berekend op € 128.000,-. Het is reëel dat deze kosten voor rekening van de Noordgouw komen.
3. Het meerjaren onderhoud na renovatie is vergeleken met het bestaande meerjaren onderhoud. Dit levert een positief verschil op van € 376.500,-. Dit bedrag wordt meegenomen als eigen bijdrage door het schoolbestuur. De meerjaren onderhoudslasten van het Open Leercentrum, dat buiten de scope van de businesscase is gehouden, zorgen ervoor dat de onderhoudslasten voor de Noordgouw na renovatie minder laag uitvallen dat verwacht zou worden.
4. Vooruitlopend op het opstellen van de businesscase en de renovatie heeft de Noordgouw diverse levensduur verlengende investeringen gedaan. De aan de renovatie gerelateerde investeringen op basis van de vastgestelde uitgangspunten van het college zijn begroot op € 516.369,-. Deze investeringen worden verrekend tot de maximale hoogte van de besparing op meerjaren onderhoud.

SUVIS-subsidie
De SUVIS-subsidie hebben wij inmiddels ontvangen. Wij moeten de subsidie uiteindelijk verantwoorden bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Als wij niet aan de gestelde subsidievoorwaarden voldoen, waaronder de startdatum van de renovatie, moet het bedrag terugbetaald worden. Deze subsidie wordt daarom via een aparte beschikking verleend aan de Noordgouw. Als de Noordgouw niet aan de subsidievoorwaarden voldoet, wordt de subsidie van hen teruggevorderd of niet volledig uitbetaald.

Reeds verstrekte kredieten
De kredieten voor de dakbedekking en zonnepanelen zijn al in 2020 door u verstrekt. Het bedrag van € 733.000,- is opgenomen op de investeringslijst 2020. Het bedrag van € 169.000,- is beschikbaar gesteld uit de reserve gebouwen.

ISDE-subsidie
Voor de investering in duurzame energievoorzieningen kan ISDE-subsidie worden aangevraagd. Op dit moment is niet duidelijk of deze ook verstrekt zal worden. Het is alleszins redelijk dat een eventueel beschikbaar gestelde subsidie door de Noordgouw wordt ingebracht als eigen bijdrage. In de beschikking over het aan de Noordgouw beschikbaar te stellen krediet zullen hiervoor de voorwaarden worden opgenomen. Het schoolbestuur verplicht zich een ISDE subsidie aan te vragen als hierop aanspraak kan worden gemaakt, deze te verantwoorden aan de gemeente en deze subsidie te verrekenen met het investeringskrediet.

Kapitaallasten renovatie versus nieuwbouw
Op grond van de geldende marktrentes is het reëel een rentepercentage van 1% te hanteren. Op basis van ervaringscijfers van eerdere taxaties van De Heerd, De Rhijnsberg, het raadhuis en het gemeentekantoor is voor het bepalen van de kapitaallasten rekening gehouden met een restwaarde van 10%. Zowel ICSadviseurs als het schoolbestuur van de Noordgouw vinden het, gelet op het gedegen en grondige karakter van de renovatie, goed verdedigbaar om in dit geval een afschrijvingstermijn van 30 jaar te hanteren. In de Financiële Verordening van de gemeente Heerde is voor renovaties/levensduur verlengende verbouwingen een afschrijvingstermijn van 25 jaar opgenomen.
Uw raad wordt gevraagd om hiervan eenmalig af te wijken en te kiezen voor een afschrijvingstermijn van 30 jaar. Wanneer met bovenstaande uitgangspunten rekening wordt gehouden dan resulteert dit in een jaarlijkse kapitaallast voor deze investering van € 288.500,-. Deze kapitaallast wordt verwerkt in de begroting na afronding van de renovatie, voor het eerst in het jaar 2025.
In het geval van nieuwbouw zouden de kapitaallasten uitkomen op € 410.400,-. Hierbij is eveneens gerekend met een rentepercentage van 1% en een restwaarde van 10%. Voor nieuwbouw wordt een afschrijvingstermijn van 60 jaar gehanteerd.
Als we de SUVIS-subsidie moeten terugbetalen betekent dit een extra jaarlijkse kapitaallast van € 16.274,-.

Bovenstaande inschatting is gemaakt op basis van rekeneenheden op het moment van opstellen van dit voorstel. Hierdoor wijkt de berekening af van de kapitaallastberekening van ICSadviseurs, waarbij uitgegaan is van een rentepercentage van 2%, afschrijvingstermijnen van 30 en 60 jaar en geen restwaarde is meegenomen.

Op basis van het perspectief waarop de begroting 2022 is gebaseerd, is er onvoldoende ruimte om de kapitaallasten van deze investering en de overige investeringen als gevolg van het IHP te verwerken. Als u nu besluit een krediet beschikbaar te stellen, moet hiervoor elders in de begroting dekking worden gevonden. Dit hebben wij bij de behandeling van de Perspectiefnota 2022-2025 al met u besproken. Op dit moment zijn de financiële gevolgen van het nieuwe regeerakkoord voor ons als gemeente nog onduidelijk. Naast de businesscase die nu voorligt heeft de raad nog een aantal andere ambities waarvoor financiering nodig is. Denk hierbij aan de andere businesscases en de MFA in Wapenveld.

Wij verwachten bij de Perspectiefnota 2023-2026 meer inzicht te hebben in de inkomsten die wij van het rijk krijgen. Dan zijn hoogstwaarschijnlijk ook de benodigde investeringskredieten van de overige businesscases en de MFA in Wapenveld bekend.
Wij stellen u daarom voor bij de behandeling van de Perspectiefnota 2023-2026 af te wegen of u voor deze investering een krediet beschikbaar wilt stellen. En nu niet te besluiten om het investeringskrediet beschikbaar te stellen.

Over de uitkomsten van het regeerakkoord willen we in februari a.s. met u van gedachten wisselen.

Communicatie
Het schoolbestuur van de Noordgouw wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van uw besluit. Hiervan wordt ook het Op Overeenstemming Gericht Overleg in kennis gesteld.

Inclusiviteit
De renovatie van de Noordgouw geeft een impuls aan het onderwijs voor kinderen uit de gemeente Heerde en daarbuiten voor de komende 30 jaar.

Cittaslow
n.v.t.

Inkoop en SROI
De Noordgouw moet zich houden aan de Europese richtlijnen voor aanbesteding. Deze gelden overigens ook voor de gemeente Heerde.

Uitvoering
De Noordgouw is bouwheer en zal de renovatie uitvoeren. In de beschikking over de beschikbaarstelling van het krediet worden de verantwoordingsvoorwaarden opgenomen.

Advies commissie(s)
Dit wordt ingevuld nadat het advies is behandeld in de commissievergadering.

Heerde, 21 december 2021

Het college van Heerde
drs. J.W. Wiggers , burgemeester
W.H.M. Blankvoort-Zielhuis , loco-gemeentesecretaris

Bijlagen:
1. Raadsbesluit businesscase CC de Noordgouw
2. Businesscase CC de Noordgouw opgesteld door ICSadviseurs
3. Conclusies afwegingskader
4. Memo businesscase CC de Noordgouw
5. Risicoanalyse

Ter inzage
Geen.