gemeente harderwijk

Aan de fractie van Harderwijk Anders

datum: 22 maart 2023
ons kenmerk: 02430000047363 / 02430000463320
uw brief van:
uw kenmerk:
onderwerp: Beantwoording technische vragen

Geachte heer Te Pas en Özdemir,

In deze brief geven wij antwoord op uw technische vragen ter voorbereiding van het voorstel “Nieuwbouw Morgen College op Westeinde” in de commissie Samenleving van 23 maart 2023.

Vraag 1
Naar aanleiding van het beslispunt over de aankoop van de grond aan Westeinde 33 heeft u de volgende vragen:

a. Om hoeveel m2 grond gaat het?
b. Op basis van welke uitgangspunten en overwegingen is die prijs tot stand gekomen?
c. Waarom was een tegentaxatie nodig? Op welke punten verschilden partijen van mening?

Antwoord vraag 1

a. Het exacte perceel, en daarmee het exacte aantal m2, is nog niet vastgelegd. Dat is pas mogelijk als de definitieve indeling bekend is en ruimten toebedeeld kunnen worden. Door dubbelgebruik van ruimten, zoals praktijkruimten voor zowel VMBO als MBO, is dit complex. De nadere uitwerking wordt in de koopovereenkomst vastgelegd. De taxatie is gebaseerd op het benodigde aantal m2 voor de CVMBO en ISK leerlingen van Landstede. Het betreft een deel van het perceel waarop deze huisvesting kom te staan.
b. De uitgangspunten van de taxatie waren:
   - circa 7.000 m2 bvo, verdeeld over drie bouwlagen,
   - met toepassing van richtlijnen en standaarden van IVSC en RICS en NRVT,
   - uitgaande van berekening op basis van Floor Space Index (FSI);
   - uitgaande van een prijs van € 146,- per m2.
c. In geval van aankoop van vastgoed door de gemeente Harderwijk wordt er altijd een taxatie uitgevoerd in opdracht van de gemeente. De in opdracht van Landstede uitgevoerde taxatie ging uit van een hogere grondprijs per m2. De beide taxateurs zijn

organisatie eenheid: Team Samenleving
behandeld door: K. Traas
telefoonnummer: 0341 411 362
bijlage(n):

Havendam 56
Correspondentieadres:
Postbus 149
3840 AC Harderwijk
T 0341 411 911
E info@harderwijk.nl
W harderwijk.nl
B NL44 BNGH 0285 0033 13

gezamenlijk op een prijs van € 162,- uitgekomen. Zowel de gemeente als Landstede kunnen zich vinden in de definitieve taxatie.

Vraag 2
Deze vraag betreft enerzijds de verplichting van het leveren van bouwrijpe grond en anderzijds de afweging tussen huur en koop van de grond.

Antwoord vraag 2
In de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2012 gemeente Harderwijk is in artikel 2 bepaald welke onderwijshuisvestingsvoorziening bij de gemeenten kunnen worden aangevraagd. Onder lid a. sub 1 staat nieuwbouw genoemd en onder sub 5. staat het terrein voor deze voorziening. Hoewel in de doordecentralisatie-overeenkomst staat dat terreinen daar ook onder vallen zijn de terreinen bij alle doorgedecentraliseerde scholen om-niet aan hen overgedragen. Daardoor komt de grond van de Sypel 2 dan ook om-niet weer terug naar de gemeente en is het ook logisch dat de grond voor de nieuwe locatie ook om-niet aan het schoolbestuur ter beschikking wordt gesteld. Hiermee worden alle doorgedecentraliseerde schoolbesturen gelijk behandeld.

Een huurovereenkomst voor onbepaalde termijn met een vooraf bepaalde huurprijs is wel mogelijk. Dit is echter niet nader uitgewerkt omdat dit voor de zekerheid van het onderwijs de voorkeur niet heeft. Overigens wordt grond gekocht van het MBO en worden deze middelen geïnvesteerd in het VMBO. Bij een huurconstructie is dit niet mogelijk.

Vraag 3
Uit het raadsvoorstel blijkt niet dat eventuele extra bekostiging voor onderwijshuisvesting vanuit het Rijk is meegenomen in het afsprakenkader. Klopt dit?

Antwoord vraag 3
Het klopt dat dit niet is opgenomen in het raadsvoorstel. Hoewel dit een onderdeel was van het voorstel om de middelen voor alle schoolbesturen te verhogen, is dit geen onderdeel geweest van het amendement waarmee het schoolbestuur van het Morgen College structureel € 200.000,- per jaar tegemoet kan zien.

De motivering voor deze extra bijdrage stoelt echter wel op de achterblijvende rijksbekostiging en om die reden is het wel logisch om dit aspect te betrekken bij het juridische kader. Dit kader is van toepassing voor alle schoolbesturen en daarmee ook voor het Morgen College.
Het juridisch kader zal alle doorgedecentraliseerde schoolbesturen, onder voorwaarden, de mogelijkheid bieden voor aanvullende gemeentemiddelen voor de onderwijshuisvesting zolang deze vanuit het Rijk achterblijven. Omdat het gemeentemiddelen betreft die niet voor onderwijshuisvesting binnenkomen, vallen deze niet onder de doordecentralisatie. Indien het Rijk de bekostiging voor onderwijshuisvesting bijstelt naar het juiste niveau, dan heeft dat tot gevolg dat de schoolbesturen in principe geen beroep meer kunnen doen op de aanvullende regeling omdat de bekostiging dan weer in lijn is met de benodigde investeringen. Anders ligt dat voor de schoolbesturen die in de tussenliggende periode gebruik hebben gemaakt van de aanvullende regeling, die door een bijstelling naar het juiste niveau overgecompenseerd zouden worden. Hiervoor wordt daarom een passende maatregel opgenomen in de aanvullende regeling.

Vraag 4
De nieuwbouw zal een flink exploitatievoordeel opleveren ten opzichte van het huidige gebouw aan de Sypel. Uit het raadsvoorstel blijkt niet dat dit aspect is meegenomen in het afsprakenkader. Klopt dat?

Antwoord vraag 4
Hoewel een schoolbestuur niet verplicht is om een eventueel exploitatievoordeel als gevolg van een energieneutraal gebouw in te brengen, is dat wel een goed gebruik. In dit geval wordt er ook geïnvesteerd door het schoolbestuur, zelfs meer dan de stap van een bijna energieneutraal gebouw (BENG) naar een energieneutraal gebouw (ENG.

In goed informeel overleg met Landstede heeft de gemeente de exploitatiebegroting van het voortgezet onderwijs voor de nieuwbouw kunnen bekijken en is hierin meegenomen. Hierin zien we niet alleen voordelen maar ook de kapitaallasten en rentelasten die ze tot zich moeten nemen. De gemeente vindt dit een realistische begroting én deze laat weinig ruimte over. Daarom is ook het voorschot op de structurele 2 ton benodigd. Het feit dat de school pas later weer in de pas kan lopen met de structurele 2 ton laat zien dat de exploitatiebegroting incl. voordelen ook pas later ruimte gaat geven in die exploitatie. Het is momenteel niet realistisch om het exploitatievoordeel op energie terug te eisen terwijl de gehele exploitatiebegroting te krap is om de eerste jaren zonder voorschot uit de voeten te kunnen. Bij herzieningen van de DDC overeenkomst in de toekomst kan dat eventueel wel betrokken worden.

Met vriendelijke groet,
mevrouw K. Traas
adviseur onderwijshuisvesting