Businesscase CC de Noordgouw op hoofdlijnen
De businesscase CC de Noordgouw geeft antwoord op de volgende thema's:
1. Kwaliteit
2. Financiën
3. Fasering en planning
4. Projectorganisatie
5. Risico's

De risico's en de verantwoordelijke hiervoor worden voor de leesbaarheid direct onder het thema vermeld.

Thema 1. Kwaliteit
De belangrijkste conclusie is dat het binnenklimaat van het gebouw onvoldoende is. In het licht van de recente coronapandemie is het extra noodzaak dat dit verbeterd wordt. Het ministerie heeft hiervoor ook gelden beschikbaar gesteld, waarop een beroep is gedaan.
De voorgestelde levensduur verlengende renovatie betreft de buitenzijde van het schoolgebouw. In het plan zijn maatregelen voorzien om de gebouwschil en het binnenklimaat te verbeteren. Het ontwerp voldoet aan het Programma van Eisen Frisse Scholen (2015) Klasse B voor bestaande bouw. Er is uitgegaan van het volledig gasloos maken van het schoolgebouw.
De in het IHP vastgestelde BENG-norm wordt gehaald op in elk geval 2 onderdelen. De totale energiebehoefte valt wel binnen de gestelde eisen.
Het bestaande gebouw wordt als basis gebruikt en de bouwonderdelen die worden toegevoegd aan het gebouw zijn demontabel en in principe herbruikbaar. Dit zorgt voor een grote mate van circulair bouwen.
Naast het renoveren van het hoofdgebouw wordt een aantal buitenbergingen vervangen door één berging en wordt het buitenterrein heringericht. Met laatstgenoemde aanpassing voldoet de Noordgouw aan de nieuwe eisen voor speelruimte voor leerlingen in het voortgezet onderwijs, die in de laatste modelverordening voorzieningen huisvesting onderwijs[1] van de VNG is opgenomen.

Thema 2. Financiën
In het IHP 2021-2036 is voor de renovatie van de Noordgouw een investering opgenomen van afgerond € 7,8 miljoen. Voor de businesscase zijn actuele kostenramingen aangeleverd. Deze zijn onderworpen aan een second opinion. ICS komt op een verschil van € 27.000,- ten opzichte van de raming van de Noordgouw, met een totaal investering van bijna € 10 miljoen. ICS concludeert dat de geraamde investeringskosten realistisch zijn en dat de renovatieplannen hiermee gerealiseerd kunnen worden. Het verschil van € 2,2 miljoen wordt verklaard door o.a. de actualisatie van de kostenramingen naar het huidige prijspeil, de niet in het bedrag opgenomen reservering voor prijsstijgingen vanaf nu en het ontbreken van een aantal relevante posten zoals kosten voor coördinatie, projectbegeleiding en leges.
Daarnaast zijn de subsidiemogelijkheden in beeld gebracht. Inmiddels hebben wij een SUVIS-subsidie (Specifieke uitkering ventilatie in scholen) ontvangen voor de Noordgouw van € 420.000,-. De school zelf heeft een SDE subsidie toegekend gekregen op de plaatsing van zonnepanelen. Dit bedrag heeft geen invloed op de totale investeringskosten. Voor de investering in duurzame energievoorzieningen kan ook subsidie worden aangevraagd. Dit gaat spelen op het moment dat er wordt overgegaan tot de aanschaf van warmtepompen. Mogelijk dat deze subsidie in mindering gebracht kan worden op de totale investeringskosten.

[1] Model Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs (gewijzigd model, oktober 2020)

Zoals aangegeven is uitgangspunt geweest om het gebouw volledig gasloos te maken. Het schoolbestuur stelt voor dit uit te stellen tot het natuurlijke moment waarop de bestaande CV-ketels moeten worden vervangen, in 2029. Uitstel van deze investering levert voor nu een besparing op € 407.000,-.

De gemeente heeft in 2019 en 2020 al een tweetal kredieten beschikbaar gesteld aan De Noordgouw. Het gaat hierbij om een totaalbedrag van € 902.000,-. Dit bedrag is onderdeel van de totale investeringskosten.

De Noordgouw heeft een groot aantal PV-panelen (=zonnepanelen) geplaatst. Hiermee wordt meer energie opgewekt dan op basis van BENG vereist is. De meeropbrengsten komen ten gunste van het schoolbestuur. Het is daarom reëel dat dit deel als eigen bijdrage voor het schoolbestuur wordt gerekend.
Deze bijdrage is vastgesteld op € 128.800,-.

De Noordgouw heeft een berekening laten opstellen om de Total Cost of Ownership (TCO), oftewel de exploitatielasten, duidelijk te krijgen. Ook hier is een second opinion op uitgevoerd, ditmaal door een externe. De energielasten en de onderhoudslasten voor de installaties nemen toe ten opzichte van de huidige lasten. De totale onderhoudslasten op basis van het MeerJarenOnderhoudsPlan (=MJOP) nemen af.

Wat betreft een bijdrage uit onderhoudsinvesteringen wordt het volgende opgemerkt in de businesscase. Uit het vergelijk tussen de geplande onderhoudslasten voor de oude en nieuwe situatie blijkt dat die afnemen met een bedrag van € 376.500,-. De Noordgouw heeft de afgelopen 10 jaren voor ruim € 1,5 miljoen (huidige boekwaarde € 1 miljoen) geïnvesteerd in levensduurverlenging van de binnenzijde van het gebouw. Over deze investeringen en de mogelijke inbreng van het schoolbestuur daarvan zijn geen afspraken met de gemeente gemaakt. Deze investeringen kunnen daarom niet zomaar worden aangemerkt als eigen bijdrage van het schoolbestuur.
ICS heeft samen met de gemeente gekeken welke investeringen zeker gedaan zouden zijn bij nieuwbouw in 2022, waaraan deze levensduur verlengende renovatie wordt gelijkgesteld. Deze investeringen zijn op een bedrag van € 700.000,- gesteld. Omdat deze investeringslasten de lagere toekomstige onderhoudslasten van € 376.500,- ver te boven gaan, is het volgens ICS niet logisch dat het schoolbestuur financieel bijdraagt in de renovatie vanuit de onderhoudsreserveringen.

Ook is er een vergelijking gemaakt tussen levensduur verlengende renovatie versus nieuwbouw. De lagere kapitaallast, de besparing op sloopkosten en tijdelijke huisvesting, met daarnaast het niet hoeven afboeken van de boekwaarden, maken dat de levensduur verlengende renovatie (€ 446.000,-, investering € 10 miljoen, afschrijvingstermijn 30 jaar) financieel gezien gunstiger is dan de (fictieve) nieuwbouwvariant (€ 590.000,-, investering € 20,5 miljoen, afschrijvingstermijn 60 jaar).

De totale investering komt op basis van het bovenstaande op € 10.027.000,-. Na aftrek van de eerder verstrekte kredieten, de SUVIS-subsidie en de eigen bijdrage van de Noordgouw, blijft een aanvullend krediet over van € 8.448.200,-.

Thema 3. Fasering en planning
Door de fasering en prefabricage van de gevelelementen kan het onderwijs volledig doorgang vinden en is er geen tijdelijke huisvesting nodig.
De voor de renovatie benodigde omgevingsvergunning moet nog worden aangevraagd op het moment van schrijven van dit voorstel.
De start van de renovatie staat gepland in de zomer van 2022. In de zomervakantie van 2024 moet het gebouw klaar zijn. De herinrichting van het terrein wordt in de herfstvakantie van 2024 opgepakt.

Thema 4. Projectorganisatie
Het bouwheerschap ligt bij het schoolbestuur. Voorwaarden met betrekking tot de rapportage over de voortgang van de werkzaamheden, de verantwoording van de besteding van het beschikbaar gestelde krediet en de verantwoording van de SUVIS worden in de beschikking voor het beschikbaar stellen van het krediet opgenomen.

Thema 5. Risico's
De risicoanalyse is verwerkt in een aparte bijlage bij het raadsvoorstel.