

Definitief eindrapport **Haalbaarheidsstudie**

Over Betuwe College in Elst

Opdrachtgever	Gemeente Overbetuwe
Opgesteld door	Jan Roelofs
Kenmerk	U150xxx
Datum	7 april 2015

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Scenario- onderzoek	4
2.1	Volledige nieuwbouw of renovatie en uitbreiding?	4
2.2	Locatieonderzoek	4
3	Financiële haalbaarheid	6
3.1	Het investeringsniveau	6
3.2	Jaarlijkse financieringslasten	8
3.3	Financiële dekking	9

1 Inleiding

Op 5 januari 2015 is door Gemeente Overbetuwe – mede namens Scholengroep Over- en Midden-Betuwe – aan Penta Rho de opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek naar nieuwbouw voor het Over Betuwe College in Elst. Een en ander overeenkomstig de offerte van Penta Rho d.d. 3 november 2014.

De opdracht omvat in hoofdlijn:

Scenario-onderzoek:

- Volledige nieuwbouw of renovatie en uitbreiding
- Locatieonderzoek

Financiële haalbaarheid

- Investeringsniveau 'traditioneel bouwen' of 'modulair bouwen'
- Jaarlasten 'traditionele financiering' of 'alternatieve financiering'
- Financiële dekking

2 Scenario- onderzoek

2.1 Volledige nieuwbouw of renovatie en uitbreiding?

Het onderzoek naar 'volledige nieuwbouw' of 'renovatie en uitbreiding' is onderdeel van de locatiestudie.

De 'Locatiestudie OBC Elst' is toegevoegd als bijlage 1.

Op 2 februari 2015 is deze besproken met betrokkenen (gemeente, de Scholengroep en het Over Betuwe College).

In dat overleg is gezamenlijk geconstateerd dat de bestaande locaties van OBC Elst niet geschikt zijn voor renovatie en uitbreiding.

Locatie Van der Duyn van Maasdamstraat 25

Het perceel Van der Duyn van Maasdamstraat 25 biedt te weinig oppervlakte om alle functies (schoolgebouw, gymlokaal, parkeren, fietsen en verblijfsruimte) onder te brengen.

De minimale perceelsomvang is berekend op circa 8.000 m².

De werkelijke perceelsomvang bedraagt 7.005 m².

Daarnaast is gezamenlijk geconstateerd dat de vorm van het perceel (lang en smal) niet geschikt is voor een onderwijsgebouw voor de toekomst. Dat vraagt om een compact gebouw voor zowel het onderwijsconcept (geen gangenschool) als voor de energiehuishouding.

Locatie Mozartstraat 12

Het perceel Mozartstraat 12 biedt te weinig oppervlakte om alle functies (schoolgebouw, gymlokaal, parkeren, fietsen en verblijfsruimte) onder te brengen.

De minimale perceelsomvang is berekend op circa 8.000 m².

De werkelijke perceelsomvang bedraagt 6.200 m².

Daarnaast is gezamenlijk geconstateerd dat de ligging van het huidige gebouw (midden op het perceel) een extra belemmering vormt om binnen de te krappe perceeloppervlakte tot een aanvaardbare functionele en stedenbouwkundige oplossing te komen.

Conclusie

De variant 'renovatie en uitbreiding' is niet haalbaar. De bestaande locaties bieden – in combinatie met het handhaven van de bestaande gebouwen – onvoldoende ruimte voor het benodigde programma.

2.2 Locatieonderzoek

In overleg met Gemeente Overbetuwe zijn vier potentiële locaties benoemd voor de nieuwbouw van OBC Elst.

Deze locaties staan beschreven in het locatieonderzoek (bijlage 1).

De bestaande locaties

De bestaande locaties (Van der Duyn van Maasdamstraat en Mozartstraat) zijn beide aan de krappe kant. Volledige nieuwbouw op deze locaties is op voorhand niet uitgesloten, maar vergt wel de nodige creativiteit en flexibiliteit.

Risico's bij een ontwikkeling op één van deze locaties zijn:

- Stedenbouwkundige kaders
- Is een extra bouwlaag toegestaan?
- Mogen bomen worden gekapt?
- Wat is de haalbaarheid van het wijzigen van het bestemmingsplan in relatie tot mogelijke bezwaren uit de omgeving?
- Mogelijk extra kosten door bijvoorbeeld een ondergrondse fietsenstalling om tot een goede oplossing te komen binnen de beschikbare terreinoppervlakte.
- Tijdelijke huisvesting
- Wat zijn de fysieke mogelijkheden voor vervangende huisvesting tijdens de bouwperiode?
- En wat zijn daarvan de financiële consequenties?

Alternatieve locaties

Binnen Elst zijn twee in potentie geschikte alternatieve locaties gevonden:

- Elst Centraal
- De locatie Milieustraat (mits beschikbaar)

De locatie Elst Centraal biedt mogelijkheden.

Binnen het zoekgebied van Elst Centraal zijn meerdere opties mogelijk.

In het locatieonderzoek (bijlage 1) zijn deze op pagina 9 beschreven als variant 1, 2 en 3.

Tijdens de bespreking van het locatieonderzoek op 2 februari jl. is gezamenlijk de conclusie getrokken dat binnen Elst Centraal variant 1 de voorkeur heeft. Dit is de locatie nabij het spoor. Risico's bij de keuze voor deze locatie zijn:

- De beschikbaarheid. De locatie is geen eigendom van Gemeente Overbetuwe.
- Kostenverhogende voorwaarden, zoals geluid (spoor) en stedenbouwkundige eisen (welstand).

De locatie Milieustraat heeft op dit moment de bestemming milieustraat.

De beschikbaarheid is onzeker. Verplaatsing van de milieustraat is voorwaarde voor de beschikbaarheid. Dit is een separaat besluit dat los staat van dit haalbaarheidsonderzoek naar nieuwbouw voor OBC Elst.

Indien dit terrein beschikbaar komt zijn er prima ontwikkelingsmogelijkheden. Het perceel is ruim genoeg. De locatie is in eigendom van de gemeente.

Ook de ligging ten opzichte van de herkomst van de leerlingen is goed passend.

Conclusie:

Er zijn verschillende – meer of minder geschikte – locaties voor het ontwikkelen van de nieuwbouw voor OBC Elst.

Een definitieve keuze voor de locatie maakt geen onderdeel uit van de haalbaarheidsstudie.

3 Financiële haalbaarheid

3.1 Het investeringsniveau

Het investeringsniveau is afhankelijk van:

- o Locatie gebonden kosten
- o Gebouw gebonden kosten

Locatie gebonden kosten

Hoewel de locatiekeuze een separaat vraagstuk betreft zijn de kosten en opbrengsten per locatie wel in beeld gebracht.

De onderleggers hiervoor zijn aangeleverd door planeconomie van de gemeente Overbetuwe.

Samengevat is het indicatieve saldo van kosten en opbrengsten per locatie als volgt.

Saldo kosten en opbrengsten per locatie						
	Kosten		Opbrengsten		Saldo	
Milieustraat	€ 299.887		€ 221.220		-€ 78.667	
VdDvMdstraat	€ 708.251		€ 221.220		-€ 487.031	incl. € 500.000 tijdelijke huisvesting
Elst Centraal	€ 1.078.000		€ 221.220		-€ 856.780	incl. € 500.000 toeslag bouwkosten
Mozartstraat	€ 1.064.472		€ 0		-€ 1.064.472	incl. € 500.000 tijdelijke huisvesting

De brondocumenten zijn toegevoegd aan dit rapport als bijlage 2.

De aanvullende kosten voor tijdelijke huisvesting en toeslag bouwkosten betreffen een globale indicatie. De werkelijke kosten zijn afhankelijk van specifieke voorwaarden en oplossingen.

Uitgangspunt:

De locatie gebonden kosten zijn ter informatie toegevoegd en in de navolgende berekeningen buiten beschouwing gelaten.

Gebouw gebonden kosten

deze hele paragraaf is gewijzigd

Voor de gebouw gebonden kosten zijn voor de variant 'modulair bouwen' 2 alternatieven berekend:

- o Levensduur 20 à 25 jaar
- o Levensduur 40 à 50 jaar

Ook is het investeringsniveau van de variant "traditioneel bouwen; levensduur > 40 jaar" vastgesteld.

Het investeringsniveau van deze alternatieven is als volgt opgebouwd.

Prijsniveau levensduur 40 à 50 jaar

Schoolgebouw (625 leerlingen): $4.310 \text{ m}^2 * € 1.450,-- \text{ per m}^2 = € 6.250.000,--$

Gymlokaal (exclusief 1^e inrichting) : € 700.000,--

Totaal gebouw gebonden kosten

€ 6.950.000,--

Prijsniveau levensduur 20 à 25 jaar

Schoolgebouw (625 leerlingen): $4.310 \text{ m}^2 * € 1.240,-- \text{ per m}^2 = € 5.344.400,--$

Gymlokaal (exclusief 1^e inrichting) : € 700.000,--

Totaal gebouw gebonden kosten € 6.044.400,--

De eenheidsprijs (€1.240,-- per m2 bvo all-in) is direct afgeleid van de kosten voor “de Amersfoortse Berg”. Dit project is in de crisisperiode aanbesteed en uitgevoerd voor een relatief laag prijsniveau. Hoe zich dat verhoudt tot de toekomstige aanbesteding in (naar verwachting) 2016 is onzeker. Indexering is niet meegenomen in de m2-prijs van € 1.240,-- per m2 bvo.

Prijsniveau traditionele bouw

Het prijsniveau van ‘traditionele bouw’ ligt circa 10 à 15 % hoger (dan het alternatief met een levensduur > 40 jaar en komt daarmee op circa € 1.600 à € 1.675 per m2.

Kwaliteitsniveau levensduur 40 à 50 jaar

De gebouw gebonden kosten voor de levensduur van 40 à 50 jaar zijn gebaseerd op marktconforme prijzen en een toekomstbestendig kwaliteitsniveau.

M.b.t. het kwaliteitsniveau is rekening gehouden met actuele wetgeving (Frisse Scholen, Energieprestatie Bouwbesluit 2015) en beperkte onderhoudslasten (aluminium kozijnen, baksteen).

Het bedrag is volledig, inclusief management- en ontwerpkosten, legeskosten, terreininrichting, nutsaansluitingen en vaste inrichtingselementen.

Kwaliteitsniveau levensduur 20 à 25 jaar

De gebouw gebonden kosten voor de levensduur van 20 à 25 jaar zijn gebaseerd op een door gemeente en schoolbestuur bezocht referentieproject in Amersfoort (scholengemeenschap de Amersfoortse Berg).

Het kwaliteitsniveau van dit referentieproject is door aanwezigen als “voldoende tot goed” ervaren.

Met betrekking tot de exploitatie zijn (nog) geen kentallen van dit gebouw beschikbaar. Het kwaliteitsverschil met het alternatief “levensduur > 40 jaar” betreft met name de exploitatie (gevel, materiaalkeuze, installaties) en heeft daarmee impact op de onderhoudskosten welke ten laste van het schoolbestuur komen.

Het bedrag is volledig, inclusief management- en ontwerpkosten, legeskosten, terreininrichting, nutsaansluitingen en vaste inrichtingselementen.

Uitgangspunt:

Voor het berekenen van de jaarlasten is uitgegaan van een investering van € 6.950.000,-- voor school en gymlokaal op basis van ‘modulair bouwen; levensduur > 40 jaar. **Dat is voor de jaarlastenberekening de meest voordelige variant.**

De inrichting van zowel schoolgebouw als gymlokaal zijn buiten beschouwing gelaten.

3.2 Jaarlijkse financieringslasten

Traditionele financiering

Uitgangspunten voor de traditionele financiering zijn in overleg met Gemeente Overbetuwe vastgesteld.

- Investeringsniveau: € 6.950.000,--
- Grondcomponent: niet meegerekend
- Rentepercentage 4,5 %
- Aflossingssysteem: annuïteit
- Afschrijvingstermijn: 40 jaar
- Bijdrage Scholengroep Over- en Midden- Betuwe: niet meegerekend in deze fase.

Op basis van deze uitgangspunten zijn de jaarlijkse financieringslasten berekend op € 377.685,--. De financieringslasten zijn 'vlak' gedurende 40 jaar.

Alternatieve financiering (Huren als een eigenaar, Bouwen zonder geld)

In de bespreking van 9 maart 2015 zijn de uitkomsten van alternatieve financiering toegelicht en besproken.

De financieringslasten per jaar zijn circa 28% hoger dan traditionele financiering.

Hiervoor zijn diverse oorzaken, zoals:

- Andere bancaire voorwaarden (aflossingstermijn 30 jaar).
- Vergelijking met annuïtaire aflossing in plaats van lineaire aflossing.
- Hoger investeringsniveau, waardoor lagere exploitatielasten.
- Beperkte herfinanciering van bestaande kapitaalslasten mogelijk.

Mogelijk kunnen deze hogere financieringslasten worden terugverdiend uit de exploitatie (onderhoud en energie).

In de projectgroep van 9 maart 2015 is besloten dat gezien de financiële uitkomsten, in combinatie met een relatief complex ontwikkelproces, het systeem van alternatieve financiering voor deze casus geen meerwaarde biedt.

Levensduur in relatie tot financiering

Financiering van het project over 40 jaar is financieel gunstiger dan het afschrijven van een project in 25 jaar.

Anderzijds is een horizon van 40 jaar in het huidige tijdsgewricht bijzonder lang. Dat pleit voor het alternatief met een kortere levensduur en een lager investeringsniveau.

In de projectgroep van 30 maart 2015 is besloten dat het alternatief "modulair bouwen met levensduur 25 jaar" - met in acht name van de financiële haalbaarheid van het project - de meest realistische variant is.

Conclusies:

1. Traditionele financiering geniet de voorkeur boven het alternatief 'Bouwen zonder geld'. Modulair bouwen geniet de voorkeur boven een traditioneel bouwsysteem.
2. De financieringslasten (modulair bouwen, levensduur > 40 jaar) – exclusief een (eenmalige) bijdrage van de Scholengroep Over- en Midden- Betuwe – bedragen € 377.685,-- per jaar.
3. De financieringslasten van de variant "modulair bouwen, levensduur 25 jaar" zijn weliswaar hoger, maar de voorkeur gaat uit naar het beperken van de investeringslasten en daarmee naar de variant "modulair bouwen met een levensduurverwachting van circa 25 jaar".
4. Risico's bij de keuze voor de variant "modulair bouwen, levensduur 25 jaar" zijn:
 - stijgend prijsniveau (> € 1.240 per m2) door de snel aantrekkende bouwmarkt;
 - hogere exploitatie- en onderhoudskosten voor het schoolbestuur.
5. Bij een innovatieve aanbesteding (Design/Build/Maintain) waarbij ook het onderhoud voor langere periode wordt vastgezet is investerings- en exploitatierisico naar verwachting beheersbaar.

3.3 Financiële dekking

Het vinden van financiële dekking voor de jaarlasten van € 377.685,- is de opgave voor gemeentebestuur en schoolbestuur.

Relevante ingrediënten hiervoor zijn:

- De inkomsten in het gemeentefonds voor onderwijshuisvesting van de OBC-leerlingen. Deze zijn door de gemeente becijferd op 625 leerlingen * € 415,- per leerling = € 260.000 per jaar.
- Een (eenmalige) bijdrage van Scholengroep Over- en Midden- Betuwe. De scholengroep heeft aangegeven onder voorwaarden bereid te zijn tot het verstrekken van een eenmalige financiële bijdrage van € 1.000.000,-. In verband met de balanspositie gaat de voorkeur uit naar een achtergestelde renteloze lening. Dat komt bij de gehanteerde uitgangspunten (40 jaar, annuïteitenbasis, 4,5 %) overeen met een jaarlijks bedrag van € 54.343,-.
- Vrijval van bestaande lasten. De actuele jaarlasten zijn door de gemeente becijferd op € 58.000,- per jaar. Vrijval van deze kosten is gerelateerd aan de vrijval van de boekwaardes. Deze zijn opgenomen in de grondcomponent (de locatie gebonden kosten).
- Doordecentralisatie. De Scholengroep heeft aangegeven bereid en in staat te zijn de financiering van € 6.950.000,- en het eigendom van de nieuwbouw (onder nader te bepalen voorwaarden) voor haar rekening te nemen op basis van doordecentralisatie van de inkomsten in het gemeentefonds (€ 260.000,-).

Bijlagen: - locatiestudie OBC Elst (besproken op 2 februari 2015)
 - brondocumenten locatie gebonden kosten