



Verantwoordelijk team
Samenleving

Nummer

Kenmerk
27965

Raad d.d.
25-05-2016

Paragraaf begroting
7

Portefeuillehouder
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller
R.H. (René) Jansen/ B. (Bert) Fransen

Datum
12 april 2016

Onderwerp
Nieuwbouw school Renkum/Heelsum

Geadviseerd besluit

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 4.100.000 voor de realisatie van een nieuw schoolgebouw in Renkum/Heelsum, € 270.000 (excl. BTW) voor de realisatie van de buitenruimte en infra, en € 408.000 voor de verwerving van grond;
2. Bij het aangaan van leningen in dit geval voor de totale financieringsbehoefte uit te gaan van projectfinanciering, behalve de verwerving van grond;
3. De grond binnen plangebied MFC 3b4 voor de ontwikkeling scholen via het project MFC 3b4 te verwerven.

Toelichting op beslispunten

In december 2012 hebt u het Integraal Huisvestingsplan (IHP) vastgesteld, waarin u de visie op onderwijshuisvesting in de gemeente Renkum voor de periode 2013 - 2020 hebt vastgelegd. In december 2013 heeft u ingestemd met een scenario dat uitgaat van realisatie van een nieuw schoolgebouw voor schoolbesturen SKOVV en PPO de Link in Renkum/Heelsum (plangebied MFC 3b4) ter vervanging van vier bestaande schoolgebouwen. In het toenmalig voorstel bent u akkoord gegaan met het scenario, maar is niet het feitelijke krediet gevoteerd. Nu wordt voorgesteld het krediet alsnog beschikbaar te stellen, waarbij het krediet wordt bijgesteld van € 3.900.000 naar € 4.100.000. Daarnaast wordt voorgesteld € 270.000 te voteren voor de realisatie van de buitenruimte en infrastructuur bij het nieuwe schoolgebouw en € 408.000 voor de verwerving van de grond in het plangebied MFC 3b4.

Inmiddels is op een aantal belangrijke aspecten over de nieuwbouw overeenstemming met de betrokken schoolbesturen - SKOVV en PPO de Link - bereikt, wat leidt tot deze kredietaanvraag.

Beoogd effect

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 4.100.000 voor de realisatie van een nieuw schoolgebouw in Renkum/Heelsum, € 270.000 (excl. BTW) voor de realisatie van de buitenruimte en infra, en € 408.000 voor de verwerving van grond:

Met het beschikbaar stellen van dit krediet kan met de uitwerking van de plannen worden gestart. Dit moet leiden tot integrale toekomstbestendige (OHV) voor Renkum/Heelsum.

2. Bij het aangaan van leningen in dit geval voor de totale financieringsbehoefte uit te gaan van projectfinanciering, behalve de verwerving van grond:

Gebruik maken van de gunstige marktomstandigheden.

3. De grond binnen plangebied MFC 3b4 voor de ontwikkeling scholen via het project MFC 3b4 te verwerven.

Door de gronden te verwerven kan de school worden gerealiseerd. Daarnaast draagt het voor het project MFC 3b4 bij aan de dekking van de incidentele lasten (conform raadsvoorstel januari 2014).

Kader

De wettelijke verplichtingen van de gemeente Renkum ten aanzien van onderwijshuisvesting voor het basisonderwijs zijn op hoofdlijnen verankerd in:

- Wet primair onderwijs (WPO)

Beleidsmatig worden als kaders gehanteerd:

- Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Renkum 2015
- Beleidsnota onderwijshuisvesting gemeente Renkum
- IHP 2013-2020

Argumenten

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 4.100.000 voor de realisatie van een nieuw schoolgebouw in Renkum/Heelsum, € 270.000 (excl. BTW) voor de realisatie van de buitenruimte en infra, en € 408.000 voor de verwerving van grond;

Op grond van de Wet op het Primair Onderwijs heeft de gemeente Renkum een zorgplicht voor de bekostiging van onderwijshuisvesting van de op haar grondgebied in stand te houden scholen. Hieronder valt ook het bekostigen van de vervangende nieuwbouw voor bestaande scholen.

In de actualisatie van het IHP uit december 2013 is de investering in een nieuw schoolgebouw in Renkum/Heelsum reeds voorzien en op basis van de bekostigingssystematiek uit de verordening geraamd op € 3.900.000 (prijspeil 2013). Dat bedrag is gebaseerd op een permanente ruimtebehoefte van tien resp. twaalf groepen.

Op basis van de leerlingenprognoses 2014 komt onderstaande permanente normatieve ruimtebehoefte en normatieve bekostiging (prijspeil 2016) naar voren:

	Min. omvang 2015 t/m 2029	Ruimtebehoefte	Normkosten
Don Bosco	104 leerlingen, 5 groepen	251 leerlingen	€ 1.916.419
Vita Vera	147 leerlingen, 6 groepen	1.463 m ² BVO	
Dr. A. Schweitzer	147 leerlingen, 6 groepen	224 leerlingen	€ 1.762.867
Dr. J.P. Thijsse	77 leerlingen, 4 groepen	1.327 m ² BVO	
Totaal	475 leerlingen, 21 groepen	2.790 m ² BVO	€ 3.679.286

In overleg met de gebruikers is gezocht naar synergievoordelen met MFC 3b4. Dit heeft geleid tot een globaal ruimteprogramma van 2.600 m² BVO voor het nieuwe schoolgebouw. In het verlengde daarvan zullen beide scholen gebruik maken van ruimten in het MFC (zie ook punt 'synergievoordelen met MFC 3b4.'). Inmiddels zijn de nieuwe leerlingenprognoses (eind maart 2016) uitgebracht. Deze zijn globaal getoetst en laten in 2031 een lagere ruimtebehoefte zien. Geadviseerd wordt om gaandeweg het ontwerptraject en voor aanbesteding bouw opnieuw te toetsen aan de nieuwe feiten en omstandigheden.

Onderwerp

Nieuwbouw school Renkum-Heelsum

Datum

12 april 2016

Kenmerk

27965

Pagina

2 van 6

Hoewel de normbekostiging sinds de actualisatie van het IHP is verlaagd en er synergievoordelen met het MFC 3b4 (zie hierover later meer in deze paragraaf) zijn gevonden, stellen wij voor het bedrag in het IHP te handhaven en een plafondkrediet van € 4.100.000,- te voteren voor het nieuwe schoolgebouw, gelet op de (zeer) sobere normbekostiging, de wens om een duurzaam gebouw te realiseren en om ook aan het ambitieniveau van het beeldkwaliteitsplan van het gebied waarin ook MFC 3b4 is gelegen te kunnen voldoen.

Het gevraagde krediet is hoger dan de in de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs opgenomen normbekostiging. Omdat het hogere krediet mede ten goede komt aan de duurzaamheid van het nieuwe gebouw en voor beide schoolbesturen daardoor exploitatievoordelen ontstaan, is met de schoolbesturen afgesproken dat zij € 200.000,- van € 4.100.000,- door middel van een eenmalige bijdrage aan de gemeente bijdragen.

De infrastructuur en inrichting van de openbare ruimte rondom de nieuwe school zijn, anders dan het schoolplein, geen huisvestingsvoorziening in de zin van de onderwijswetgeving. In de verordening zijn deze investeringen dan ook niet genormeerd. In het kader van de voorbereiding van de bouwplannen zijn de noodzakelijke maatregelen in de openbare ruimte geïnventariseerd. De daarmee samenhangende investering bedraagt € 270.000,- exclusief BTW. Deze middelen dienen aanvullend aan de bekostiging van het schoolgebouw beschikbaar te worden gesteld, evenals de verwerving van de gronden.

Synergievoordelen met MFC 3b4.

Het nieuwe schoolgebouw in Renkum/Heelsum is gelegen naast het nieuwe MFC 3b4. Bij de ontwikkeling van MFC 3b4 en de actualisatie van het IHP in december 2013 is uitgegaan van synergievoordelen door beide projecten aan elkaar te koppelen, onder meer door medegebruik van ruimten in het MFC door de scholen. Bij de behandeling van het raadsvoorstel over MFC 3b4 in januari 2014 is over dit onderwerp het volgende beslispunt aangenomen: *“synergievoordeel van € 20.000 in relatie met nieuwbouw scholen binnen het plangebied MFC 3b4 inzetten als dekkingsmiddel voor het project MFC 3b4”*.

In overleg met de gebruikers van het nieuwe schoolgebouw is gezocht naar mogelijkheden voor medegebruik van ruimten in het MFC. Dit heeft onder meer geleid tot een bijstelling van de ruimtebehoefte van 2.790 m² BVO naar 2.600 m² BVO. De hiermee samenhangende ‘besparing’ op kapitaalslasten is op basis van normkosten (prijsspeil 2016) als volgt de kwantificeren:

Oppervlakte	Investering (normbekostiging)	Kapitaalslast investering (5,5%) ¹
2.790 m ² (norm)	€ 3.679.286	€ 202.360
2.600 m ² (optimalisatie)	€ 3.428.725	€ 188.580
190 m ² (besparing)	€ 250.561	€ 13.780

Omdat 190 m² minder wordt gebouwd kan met dezelfde middelen meer kwaliteit worden gerealiseerd in de oppervlakte die wel wordt gebouwd. Feitelijk betekent dit indirect een financiële besparing omdat anders voor dezelfde kwaliteit een hogere investering nodig zou zijn. Daarnaast geldt dat de schoolbesturen minder m²'s hoeven te exploiteren, waardoor hun exploitatielasten dalen.

Met de schoolbesturen is afgesproken dat zij ruimten kunnen gebruiken in MFC 3b4, indien de scholen daaraan behoefte hebben. Naar verwachting zal dat een incidenteel karakter hebben. Om die reden is afgesproken dat er geen sprake is van een structurele bijdrage van de scholen aan de exploitatie van MFC 3b4, maar verrekening van exploitatielasten geschiedt op basis van feitelijk gebruik.

¹ Kapitaalslasten: Investering x 5,5% (=2,5% afschrijving/jaar + 3% rente/jaar)

Gebruik van de sporthal in het kader van regulier bewegingsonderwijs voor het onderwijs valt onder de zorgplicht van de gemeente en geschiedt daarom om niet.

2. Bij het aangaan van leningen in dit geval voor de totale financieringsbehoefte uit te gaan van projectfinanciering, behalve de verwerving van grond:

De lening kan ook worden aangegaan op het moment dat deze financiering nodig is. Deze werkwijze levert het voordeel op dat er een zekerheid is van de rentekosten. Daarnaast is het *risico* van rentestijgingen weggenomen zodra de lening is aangetrokken.

3. De grond binnen plangebied MFC 3b4 voor de ontwikkeling scholen via het project MFC 3b4 te verwerven:

Zie beoogd effect.

Kanttekeningen

Leerlingenprognoses

De leerlingenprognoses zijn gebaseerd op lange termijn berekeningen. In hoeverre de leerlingaantallen voor de lange termijn adequaat zijn moet blijken. Hierin zouden door nog onbekende factoren fluctuaties plaats kunnen vinden. Gaandeweg het ontwerptraject en voor aanbesteding bouw wordt opnieuw getoetst aan de nieuwe feiten en omstandigheden. Met de schoolbesturen is afgesproken dat, mocht naar aanleiding van de aanbesteding blijken dat het schoolgebouw niet kan worden gerealiseerd binnen het beschikbare budget, de partijen met elkaar om tafel gaan om te bezien hoe het mogelijke probleem kan worden opgelost.

Investeringskosten en aantrekkende bouwmarkt

De in dit voorstel opgenomen investeringskosten van € 4.100.000 voor een schoolgebouw van 2.600 m² liggen boven de normbekostiging. Niettemin is het budget niet ruim, mede gelet op het feit dat ook in de scholenbouw op dit moment tekenen van de aantrekkende bouwmarkt zichtbaar worden.

Draagvlak

Met schoolbesturen PPO de Link en SKOVV is overleg gevoerd over het project Renkum-Heelsum, over bijstelling van de oppervlakte, over de bijdrage samenhangend met exploitatievoordelen en met verrekening van exploitatiekosten bij gebruik van ruimten in MFC 3b4. Beide schoolbesturen hebben ingestemd met de uitgangspunten van dit voorstel. Discussiepunt kan een mogelijke bijstelling van de vierkante meters op termijn worden op basis van de nieuwe feiten en omstandigheden als gevolg van dalende leerlingenprognoses.

Aanpak/Uitvoering

Bij een positief raadsbesluit wordt het nieuwbouwproject in Renkum-Heelsum opgestart. Daartoe worden nadere schriftelijke/contractuele afspraken met de betrokken schoolbesturen gemaakt over de rolverdeling en de wijze waarop het bouwproces wordt ingericht. De bouwheer – de rolverdeling dient in overleg nog nader te worden bepaald – draagt vervolgens zorg voor ontwikkeling en realisatie van de nieuwbouw.

Onderwerp

Nieuwbouw school Renkum-Heelsum

Datum

12 april 2016

Kenmerk

27965

Pagina

4 van 6

Communicatie

De schoolbesturen worden van uw raadsbesluit op de hoogte gesteld. Zij dragen zelf zorg voor de terugkoppeling aan hun achterban.

Financiële consequenties

Het separaat aangeboden voorstel IHP 2016 benoemd de uitgangspunten waarop het IHP over de komende jaren vorm wordt gegeven. Dit voorstel is het formaliseren van het gedeelte Renkum/Heelsum. De randvoorwaarden zoals opgenomen in het IHP blijven identiek en worden hieronder nogmaals benoemd:

- Er is gedeeltelijk rekening gehouden met lineaire projectfinanciering. Deze financiering leidt tot een lager rentepercentage dan de interne rekenrente van 3%. De rente is momenteel historisch laag. Dat betekent dat bij het later aantrekken van de lening er mogelijk rentenadeel ontstaat die dan genivelleerd hoort te worden met de reserve. Het is namelijk wenselijk pas aan de financieringsbehoefte te voldoen als de investering daadwerkelijk vorm krijgt. Dit risico is beperkt omdat er op stijgende rente geanticipeerd wordt.
- Er is rekening gehouden dat de grondexploitatie de percelen verwerft waarvan de onderwijsbestemming eindigt. De grondexploitatie ontwikkeld deze percelen verder. Voor de grondexploitatie zou dit budgetneutraal zijn. Er is echter een risico dat de fiscus stelt dat de verwervingskosten (inbreng IHP) te hoog zijn, en alsnog fiscale afwikkeling vaststelt met nadelig gevolg. Dat nadeel zou dan als aanvullende uitname uit de reserve onderwijshuisvesting kunnen betekenen, waardoor er (uiteraard) minder reserve resteert einde 2025. Daarop is dus niet geanticipeerd.

De inbreng van de schoolbesturen wordt niet als dekking van het krediet beschouwd, maar als een incidentele opbrengst. Het besluit begroting en verantwoording (BBV) wordt aangepast en zou kunnen leiden tot het niet mogen verrekenen van deze opbrengst op de investering. Daar wordt nu al rekening mee gehouden.

Zie voor verdere detaillering de financiële paragraaf uit het separate voorstel 'actualisatie IHP'. Na autorisatie van dit voorstel worden de financiële consequenties direct verwerkt met als opmerking dat dit de gevolgen van de voorjaarsnota kan "kruisen", waardoor verwerking net voor aanbidding van de voorjaarsnota niet realistisch is.

Juridische consequenties

Tegen het beschikbaar stellen van het budget voor de uitwerking van het scenario Renkum/Heelsum kan bezwaar en beroep worden ingesteld door de schoolbesturen. Het budget voor Renkum-Heelsum (€ 4,1 miljoen) wijkt dat af van de normbepaling in de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs. Dit kan precedentwerking veroorzaken voor scholen in de gemeente Renkum die zich in dezelfde situatie bevinden. Dit risico wordt klein geacht omdat er behoudens het scenario in Doorwerth geen andere onderwijsprojecten meer op stapel staan, eventuele calamiteiten (brand e.d.) buiten beschouwing latende.

Onderwerp

Nieuwbouw school Renkum-Heelsum

Datum

12 april 2016

Kenmerk

27965

Pagina

5 van 6

WMO-aspecten

Bij de realisatie van het schoolgebouw in Renkum-Heelsum wordt rekening gehouden met toegankelijkheid van het gebouw.

Duurzaamheid

Bij de uitwerking van het nieuwbouwproject is aandacht voor duurzame ontwikkeling, conform de beleidsuitgangspunten van het IHP. De realisatie van deze nieuwbouw leidt tot (energetisch) efficiënt gebouw.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

Alternatieven

Een normbudget ter beschikking stellen voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw in Renkum-Heelsum. Dit zal leiden tot een zeer sober gebouw en/of tekorten tijdens de bouw. Het wordt lastig om passende aansluiting te vinden op het beeldkwaliteitsplan voor het gebied. Er is geen financiële ruimte voor extra maatregelen in het kader van duurzaamheid.