

Bijlage bij raadsvoorstel RVO17.0015

Toelichting financiële consequenties

Krediet Spinaker

Voor vervangende huisvesting van De Spinaker is een krediet nodig van € 2.673.000 (inclusief BTW en bijkomende kosten). Het bedrag is als volgt opgebouwd:

- verbouw en uitbreiding gebouw Sportlaan 38	€ 1.465.000
- realisering parkeerplaatsen	€ 25.000
- bouwrijp maken	€ 100.000
- bijdrage verbouw en verhuizing bestuurskantoor Scholen aan Zee	€ 750.000
- overname Sportlaan 38 tegen boekwaarde	€ 333.000

Toelichting:

Verbouw en uitbreiding gebouw Sportlaan € 1.465.000

Het bedrag is opgebouwd uit de volgende onderdelen;

- het normbedrag voor uitbreiding van 400 m². De berekening is uitgevoerd conform de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs;
- verbouwkosten, gebaseerd op een geraamd investeringsoverzicht.

Realisering parkeerplaatsen € 25.000

Er is rekening gehouden met het realiseren van het vervangen van de op dit moment aanwezige parkeerplaatsen op het schoolterrein. Er wordt buiten het project rekening gehouden met vervangende parkeerplaatsen ten behoeve van de naastgelegen buurt.

Bouwrijp maken € 100.000

De grond waarop de uitbreiding gerealiseerd wordt, dient op grond van de onderwijswetgeving, bouwrijp te worden opgeleverd aan het schoolbestuur. Hiervoor is een bedrag geraamd.

Bijdrage verbouw en verhuizing bestuurskantoor Scholen aan Zee € 750.000

Om De Spinaker te kunnen huisvesten is het nodig dat het bestuurskantoor van Scholen aan Zee verhuist naar een ander pand. Gekozen is voor het (deels) leegstaande schoolgebouw aan de Sportlaan 54. Om dit mogelijk te maken vraagt Scholen aan Zee een bijdrage in de verbouwing en verhuizing. Met Scholen aan Zee zijn wij hiervoor een intentieverklaring overeengekomen.

Overname Sportlaan 38 tegen boekwaarde € 333.000

Wij hebben met Scholen aan Zee afgesproken dat zij gebouwen die zij niet meer gebruikt, aan de gemeente tegen de boekwaarde aanbiedt. De hier genoemde boekwaarde is de stand op 1 januari 2016 en moet worden aangepast naar de waarde op 1 januari 2017. Op het moment van schrijven van dit voorstel was de boekwaarde op 1 januari 2017 nog niet bekend. Dit is in ieder geval lager dan het hier opgenomen bedrag. Het juiste bedrag wordt beschikbaar gesteld. Bij de eindverantwoording van dit krediet wordt deze dan lager vastgesteld.

Jaarlijkse lasten:

- kapitaallasten krediet 1^e jaar € 162.000
Afschrijving van het krediet in 20 jaar en 1% kapitaalrente
In de begroting en in het Integraal Huisvestingsplan is rekening gehouden met een investering van € 1.150.000 en een afschrijvingstermijn van 40 jaar. De daarvoor geraamde kapitaallasten bedroegen € 75.000. Dat betekent een verhoging van de jaarlijkse lasten van € 87.000 ten laste van de egaliseringsreserve
- Exploitatiekosten Burg. Houwingsingel € 29.000
Het leegkomende schoolgebouw aan de Burgemeester Houwingsingel wordt opgenomen in het gemeentelijk vastgoedbezit. Voor de jaarlijkse exploitatiekosten (inclusief kapitaallasten) wordt een bedrag van € 30.000 geraamd tot het moment van verkoop/herontwikkeling.

Dekking van deze kosten vindt plaats door het voordeel dat behaald wordt door het niet meer vervoeren van leerlingen van de Spinaker naar de gymzaal aan de IJsselmeerstraat. Hiervoor is jaarlijks € 29.000 geraamd.

Na afstoten van het pand aan de Burgemeester Houwingsingel ontstaat met terugwerkende kracht een besparing van € 29.000 welke ten gunste komt van de algemene middelen

Krediet gymzaal

Verbouw en inrichting gymzaal Sportlaan 10 € 215.000

Ook voor de gymzaal geldt dat het gebouw aan de gemeente wordt aangeboden tegen boekwaarde. Die is in dit geval € 0. Uit een investeringsraming blijkt dat een bedrag van € 215.000 nodig is voor renovatie en sporttechnische inrichting van het pand. Wij nemen de jaarlijkse exploitatie op in de gemeentebegroting.

Jaarlijkse lasten

- jaarlijkse kapitaallasten gymzaal	€ 12.900
Afschrijving van het krediet in 20 jaar en 1% kapitaalrente	
- jaarlijkse exploitatielasten gymzaal	€ 22.100

Dekking:

Vanuit de onderwijshuisvestingsgelden wordt jaarlijks een bedrag beschikbaar gesteld voor de jaarlijkse exploitatiekosten van gymzalen. Dit betekent een verhoging van de uitname uit de equalisatiereserve onderwijs van € 35.000 per jaar.

Bevindingen Spinaker

Shortlist:

Burgemeester Houwingsingel 4

Sportlaan 38

Sportlaan 54

Financiële vergelijking

Uitgangspunten: afschrijvingen in 20 jaar

Rente: 4%

	BH singel 4	Sportlaan 38	Sportlaan 54	Toelichting
Investering				
Uitbreiding	€ 807.000	€ 625.000	€ 310.000	Normbedrag
Verbouw	€ 600.000	€ 635.000	€ 900.000	Raming schoolbestuur
Aanschaf		€ 333.000	€ 550.000	boekwaarden
Verbouwkosten derden		€ 750.000	€ 100.000	Raming SaZ/ROC voor verbouwing en verhuizing
Tijdelijke huisvesting	€ 75.000			Raming
Verbouwing gymzaal		€ 175.000	€ 175.000	
Opslag 16,3 %	€ 97.800	€ 151.000	€ 192.000	Alleen over verbouwkosten
Totaal	€ 1.579.800	€ 2.669.000	€ 2.227.000	
Jaarlijkse lasten				
Kapitaallasten	€ 112.000	€ 190.000	€ 159.000	
Vervoerskosten bewegingsonderwijs	€ 35.000	€ 0	€ 0	
Exploitatiekosten overmaat			€ 39.000	
	€ 147.000	€ 190.000	€ 198.000	

Toelichting:

Uitbreiding

- ▶ Burgemeester Houwingsingel 4: 540 m²
- ▶ Sportlaan 38: 400 m²
- ▶ Sportlaan 54: 160 m²

In alle gevallen is uit gegaan van de normbedragen Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs, prijspeil 2016. Het bedrag is opgebouwd uit het basisbedrag voor permanente uitbreiding en een toeslag voor paalfundering, zodat de berekening voor alle opties gelijk is. Er is géén rekening gehouden met het realiseren van een lift. Indien wordt gekozen voor het installeren van een lift, wordt het investeringsbedrag verhoogd met € 120.000.

Een lift is een wens van het schoolbestuur en conform het Bouwbesluit vereist bij nieuwbouw en niet bij uitbreiding van bestaande bouw.

Verbouw

De verbouwkosten voor alle 3 de opties zijn geleverd door het schoolbestuur. Alleen voor de verbouwkosten Sportlaan 54 is nooit een gedegen onderbouwing ontvangen

Aanschaf

Als aanschafkosten is opgenomen de boekwaarde van de panden, aangeleverd door Scholen aan Zee, zoals opgenomen in de doordecentralisatieovereenkomst.

- ▶ Voor Sportlaan 38 is door Scholen aan Zee een aanbieding ontvangen waarin naast de boekwaarde ook kosten voor koop van grond en 2 gymzalen is opgenomen. In dit overzicht wordt alleen uit gegaan van de boekwaarde van het schoolgebouw.

Verbouwkosten derden

- ▶ Sportlaan 38: door de bestuurder van Scholen aan Zee is in een overleg een bedrag genoemd van € 750.000 voor verbouwing van een nieuwe locatie van het bestuurskantoor

en verhuizing daar naartoe. Dit bedrag is totaal niet onderbouwd en lijkt aan de hoge kant. Over dit bedrag is daarom ook geen opslag 16.3% berekend (zie toelichting opslag)

- ▶ Sportlaan 54: Ook dit bedrag is een niet onderbouwde raming door het ROC voor verplaatsing van functies welke nu gehuisvest zijn in de het gedeelte van het gebouw waar mogelijk Spinaker gehuisvest kan worden.

Tijdelijke huisvesting

Deze kosten zijn bedoeld voor de huisvesting van leerlingen tijdens de verbouwing aan het pand Burgemeester Houwingsingel. Het bedrag is berekend op basis van het normbedrag Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs.

Gedacht kan aan het plaatsen van units op het terrein of vervoerskosten van leerlingen naar een ander pand elders in de stad.

Verbouw gymzaal

Bij de gebouwen aan de Sportlaan zijn 2 gymzalen gelegen, waarvan 1 in zeer slechte staat en 1 in redelijke staat. De verbouwkosten zijn een raming en bedoeld voor de gymzaal op het terrein achter het pand Sportlaan 54

Opslag 16,3%

Deze opslag is bedoeld voor bijkomende (project)kosten en wordt alleen toegerekend aan verbouwkosten. Bij de verbouwkosten Sportlaan 38 is in de berekening al een opslag opgenomen. Hierover is geen 16,3% berekend. Hetzelfde geldt voor de geraamde verbouwkosten voor de verhuizing van het bestuurskantoor.

Jaarlijkse lasten

De jaarlijkse lasten bestaan uit de rente en afschrijving van de investering over een periode van 20 jaar. De jaarlasten zijn een gemiddelde over deze periode.

- ▶ **Burgemeester Houwingsingel 4**
Bij de jaarlijkse lasten zijn tevens de kosten opgenomen voor het vervoer van de leerlingen naar de gymzaal. In deze berekening is uitgegaan van de werkelijke kosten, welke afwijken van de kosten zoals die in de begroting zijn opgenomen.
- ▶ **Sportlaan 38**
Hier is het in de begroting opgenomen bedrag voor vervoerskosten naar de gymzaal in mindering gebracht op de jaarlijkse lasten.
- ▶ **Sportlaan 54**
Bij Sportlaan 54 is bij de jaarlijkse lasten rekening gehouden met de exploitatie van het deel van het gebouw wat niet door Spinaker wordt gebruikt en de besparing op de vervoerskosten naar de gymzaal.

Samenvatting

- ▶ **Burgemeester Houwingsingel 4**
De investering is bij dit pand het laagst van alle opties
De jaarlijkse lasten zijn het hoogst, omdat de vervoerkosten van de leerlingen naar de gymzaal hierin zijn opgenomen. In dit overzicht is uit gegaan van de werkelijke kosten van vervoer.
Risico's:
 - de kosten tijdelijke huisvesting kunnen hoger uitvallen.
 - er is nog geen rekening gehouden met het verwijderen van asbest.
- ▶ **Sportlaan 38**
De investering is het hoogst van alle opties, de jaarlasten lager dan Burgemeester Houwingsingel. Ook hier een aantal onzekere factoren/risico's:
 - de verbouwkosten derden is een geraamd bedrag en bedoeld voor de verbouw van het nieuwe bestuurskantoor en de verhuizing daarnaartoe. Dit bedrag is een grove raming en niet onderbouwd (verbouwing van ong. 1000 m² in Sportlaan 54)
 - er is (nog) geen rekening gehouden met de opbrengst van de ontwikkeling aan het pand van BH singel 4, omdat dit pand in principe terug valt in de gemeentelijke vastgoed portefeuille en de opbrengst van de (her)ontwikkeling ook daar terecht komt.

Het college kan eventueel besluiten de opbrengst ten gunste te brengen van de onderwijshuisvesting;

- De bestuurder van Scholen aan Zee vraagt naast de boekwaarde voor het pand aan de Sportlaan 38 ook een bedrag van € 775.000 voor de grond en € 461.000 voor 2 gymzalen. Dit is niet overeenkomstig de afspraken die zijn gemaakt bij de doordecentralisatie van de onderwijshuisvesting aan Scholen aan Zee;
- De kosten die zijn opgenomen voor de uitbreiding van het gebouw komen niet overeen met hetgeen door het schoolbestuur is aangeleverd. De uitbreidingskosten zijn opnieuw berekend op basis van de normbedragen en vallen lager uit;
- Er is nog geen rekening gehouden met het verwijderen van asbest;

Bij de berekening van de jaarlasten zijn de kosten van het vervoer van de leerlingen naar de gymzaal als 'voordeel' meegenomen. Hierbij is uit gegaan van het bedrag dat in de begroting is opgenomen.

► Sportlaan 54

Deze optie lijkt de goedkoopste op basis van deze berekening, maar wordt door alle besturen beschouwd als niet haalbaar:

- Het is niet mogelijk om alle door de Spinaker gewenst voorzieningen op de begane grond te huisvesten
- ROC wil scheiding tussen leerlingenstromingen, wat praktisch onhaalbaar lijkt.

Voorlopige conclusie

Uit bovenstaande overzichten komt de verbouwing van het huidige pand aan de Burgemeester Houwingsingel 4 qua investering het dichtst bij het beschikbare krediet van € 1.1 miljoen.

Nadeel is hier dat de vervoerskosten naar de gymzaal een hoge last met zich mee brengen. Met de stijging van het aantal leerlingen, nemen ook de vervoerskosten toe.

Op basis van de jaarlasten is Sportlaan 38 een goedkopere oplossing. Hierbij zijn echter een groot aantal onzekere factoren.