



Agendanr.: 16
Voorstelnr.: RB2013183
Onderwerp: Afsluiten krediet Focus
Programma: de complete stad

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 12 november 2013

Probleemstelling

De bouw van de school voor praktijkonderwijs (Focus) en beroepsgericht vmbo (Huygens College) is afgerond. Daarmee kan de balans worden opgemaakt in hoeverre de ambities zijn gerealiseerd en hoe de ingezette middelen zich verhouden tot het beschikbaar gestelde krediet.

Inleiding / bestuurlijke achtergrond

Na een lang voortraject besloot u als gemeenteraad op 23 juni 2009 in te stemmen met nieuwbouw aan de Umbriëllaan voor praktijkschool De Polsstok (nu Focus) en het beroepsgericht vmbo van het Huygens College. Hiermee werd invulling gegeven aan een lange gekoesterde wens van de raad om praktijkonderwijs naar Heerhugowaard te halen. De Polsstok kon verhuizen van Alkmaar naar Heerhugowaard, waarmee tevens een betere spreiding van het praktijkonderwijs over de regio werd bewerkstelligd. Bovendien kon met het raadsbesluit een begin worden gemaakt met de brede wens om tot verbetering van de huisvestingssituatie van het Huygens College te komen.

Het door de gemeenteraad gevoterde krediet is gebaseerd op de gemeentelijke verordening onderwijshuisvesting en als zodanig een (VNG-)normbedrag, waarmee een sober en doelmatig schoolgebouw kan worden gerealiseerd. Zoals bekend zijn de ambities vanaf de initiatieffase echter hoog geweest. Na het nodige onderzoek is in de stuurgroep voor de nieuwbouw ingezet op de volgende doelstellingen:

- Maximale onderwijskundige kwaliteit;
- Een school met een gezond binnenklimaat;
- Gebouwegebonden energieneutraliteit, aansluitend bij de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Heerhugowaard en een voorbeeldfunctie bij de realisatie van andere maatschappelijke voorzieningen en de herontwikkeling van het Stationsgebied;
- Een levensduurbenadering van het gebouw, waarbij realisatie- en exploitatiefase integraal worden beschouwd.

De meerinvesteringen, die deze ambities met zich meebrengen, zouden op de volgende wijzen moeten worden gedekt:

1. Maximale inzet op subsidies;
2. Een bijdrage van het schoolbestuur, de SOVON;
3. Een slimme organisatie van het ontwikkelproces.

Ad 1. Subsidies

De volgende subsidietrajecten zijn uiteindelijk succesvol geweest:

- Service Centrum Scholenbouw, voorbeeldproject integrale aanbesteding, bijdrage onderzoekskosten € 13.000;
- AgentschapNL, subsidie voor onderzoek naar duurzaamheidsscenario's in kader Unieke Kansen Programma Naar Energieneutrale Scholen en Kantoren (UKP/NESK) € 15.000;
- Uitvoeringssubsidie UKP/NESK, voorbeeldproject, € 500.000;
- ISV-subsidie, in kader voorbeeldfunctie duurzaamheid bij herontwikkeling Stationsgebied, € 150.000.

Ad 2. Bijdrage SOVON

Vanuit de levensduurbenadering is ingezet op een gebouw met lage exploitatielasten en een hoog comfort. De opbrengst, kwalitatief en kwantitatief, is door SOVON vertaald in een bijdrage aan de investeringskant van € 500.000. Daarnaast heeft SOVON het op grond van de verordening beschikbaar gestelde inrichtingskrediet van € 113.000 voor de gymzalen overgedragen aan gemeente HHW ten behoeve van het project.

Ad 3. Organisatie

Bouwheerschap. Allereerst zijn afspraken gemaakt met SOVON over bouwheerschap. Gemeente HHW heeft dit, vanuit haar kennis en know-how, op zich genomen. Maar in het hele ontwikkeltraject zijn de scholen en de SOVON als gelijkwaardige partner betrokken geweest. Met elkaar hebben we geconstateerd dat 'samen optrekken' de enige manier is om een levensduurbenadering en daarmee de hoge ambities waar te kunnen maken.

Ontwerp Met de aanstelling van een integraal ontwerpteam is gewaarborgd dat alle adviseurs, zoals de architect, de bouwfysicus en de installatieadviseur een gelijkwaardige positie hadden in het ontwerpproces. Vanaf de start hebben de duurzaamheidsdoelstellingen voorop gestaan en is gedacht in integrale oplossingen.

Uitvoering. Halverwege het ontwerpproces is een aannemende partij geselecteerd en gecontracteerd, om daarmee uitvoeringskennis in te brengen in de ontwerpfase. De aannemer kreeg daarmee de ruimte, maar ook de verantwoordelijkheid om binnen de afspraken over kwaliteit, budget en tijd, tot slimme oplossingen te komen.

Eigendomssituatie en exploitatie. In eerste instantie is voor het gebouw en het terrein uitgegaan van de normale, uit de wet voortvloeiende situatie, waarbij na realisatie gebouw en terrein in eigendom worden overgedragen aan het schoolbestuur. Het schoolbestuur neemt vervolgens ook de exploitatie op zich. Ten aanzien van het duurzaam energiesysteem, benodigd om de energieneutraliteit te behalen, is in eerste instantie de insteek gekozen om dit te outsourcen. Een derde partij zou de opdracht krijgen voor ontwerp, financiering en onderhoud van het systeem. Bij de aanbesteding bleek echter dat de prijs hiervoor niet paste in de exploitatieruimte van de scholen. Een optimalisatieslag in het ontwerp zorgde ervoor dat een deel van de investeringen in het duurzaam energiesysteem binnen het taakstellend budget kon worden gebracht. Dat bracht een gedeeltelijke oplossing voor het exploitatieprobleem met zich mee. Samen met de SOVON is vervolgens gekeken hoe het resterende deel kon worden opgelost. De uitkomst was gelegen in een andere eigendomssituatie van het gebouw. Indien de gemeente eigenaar zou blijven van het gebouw en daarmee het gebouw en de duurzame installaties zou exploiteren, bestond recht op btw-af trek op een deel van de investeringen en het onderhoud. De SOVON wilde afzien van haar wettelijk recht op de eigendomssituatie en akkoord gaan met ingebruikgeving van het gebouw, indien een deel van de btw-besparing zou worden gebruikt om het laatste stukje investering in het duurzaam energiesysteem te dekken. Daarmee ontstond een win-winsituatie:

1. De SOVON kwam uit met haar exploitatiebudget;
2. De gemeente kon een sluitende exploitatie van het gebouw realiseren en het resterend deel van het btw-voordeel benutten om de vooraf ingerekende kapitaalslasten van de investeringen te verlagen.

Op 6 november 2012 besloot het college akkoord te gaan met de Overeenkomst tot ingebruikgeving van het gebouw aan de SOVON en met de exploitatiebegroting voor het gebouw.

Achteraf heeft het college geconstateerd dat het aan de raad had moeten voorleggen om een deel van het te behalen btw-voordeel te mogen investeren in het duurzaam energiesysteem. Dat is niet gebeurd. Aan de andere kant moet ook worden vastgesteld dat de uitkomst niet anders kon zijn. Het btw-voordeel was immers slechts te realiseren als de SOVON zou afzien van haar wettelijk recht om de eigendom van gebouw en terrein te verwerven. De SOVON wilde dat slechts onder voorwaarde dat een deel van het btw-voordeel zou worden benut om het laatste stukje investering in het duurzaam energiesysteem te dekken.

Financiële gevolgen

Hieronder wordt op een rij gezet hoe de beschikbaar gestelde middelen zich verhouden tot de realisatiekosten en hoe één en ander uitwerkt voor de lasten in de exploitatie voor gemeente Heerhugowaard.

A. Het krediet

Omschrijving	Initieel krediet (1)	2e gymzaal (2)	Verhoging krediet ivm bijdrage 3e (3)	BTW-voordeel (4)	Totaal beschikbaar krediet (5)
Grond	€ 1.400.000	€ 0	€ 0	0	€ 1.400.000
Bouwkosten	€ 7.000.000	€ 862.000	€ 1.291.000	€ 544.000-	€ 8.609.000
Baten	€ 0	€ 0	€ 1.291.000-	€ 0	€ 1.291.000-
Totaal	€ 8.400.000	€ 862.000	€ 0	€ 544.000-	€ 8.718.000

Ad 1 Het initieel krediet werd op 23 juni 2009 beschikbaar gesteld. Het totaal budget bedroeg € 8.400.000, onderverdeeld in € 7.000.000 aan stichtingskosten voor het gebouw en € 1.400.000 ter verwerving van de grond.

Ad 2 Op 24 mei 2011 werd een tweede krediet beschikbaar gesteld voor de realisatie van een tweede gymzaal in het gebouw (RB2011052).

Ad 3 Het totaal aan extra middelen uit subsidies en bijdragen derden bedraagt € 1.291.000. Voor een specificatie zie blz. 1 van deze toelichting.

Ad 4 Door de keuzes t.a.v. de eigendomssituatie van het gebouw ontstaat recht op btw-aftrek op een aantal investeringsonderdelen. Totaal kunnen daarmee de kosten worden verlaagd tot een totaalbedrag van € 544.000.

Ad 5 Het hier gepresenteerde krediet, wordt, formeel terecht, verlaagd met het onder 4 genoemde bedrag van btw-aftrekrecht. Zoals hiervoor uitgelegd, was die kredietverlaging in de praktijk een theoretische, omdat het slechts kon worden behaald als een deel zou worden geïnvesteerd in het duurzaam energiesysteem.

B. Krediet en uitgaven

Omschrijving	Totaal beschikbaar krediet (5)	Werkelijk uitgegeven	Saldo bij afsluiten krediet
Grond	€ 1.400.000	€ 1.454.000	€ 54.000-
Bouwkosten	€ 8.609.000	€ 8.839.000	€ 230.000-
Baten	€ 1.291.000-	€ 1.291.000-	€ 0
Totaal	€ 8.718.000	€ 9.002.000	€ 284.000-

Toelichting:

- Allereerst valt op de overschrijding in de grondkosten. De grond was al in 2004 aangekocht van het Horizon College en stond ten tijde van het beschikbaar stellen van het krediet op onze balans voor € 1.400.000. Door rentetoevoeging na die tijd, maar vóór het ogenblik van interne overboeking van de kosten naar het project, zijn de grondkosten uiteindelijk ruim € 54.000 hoger uitgekomen.

- De gepresenteerde overschrijding op de bouwkosten ontstaat doordat het totale btw-aftrekrecht in mindering wordt gebracht op het beschikbaar gestelde krediet. Zoals aangegeven is dat formeel juist, maar kon in de praktijk het btw-voordeel slechts worden geïncasseerd als een deel ervan zou worden geïnvesteerd in het duurzaam energiesysteem. Het logisch gevolg hiervan is een overschrijding op het krediet.

C. Krediet en kapitaalslasten

In de onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van:

- De oorspronkelijk gevoteerde kredieten en de daarbij behorende kapitaallasten
- De werkelijke uitgaven op het krediet en de hierbij behorende kapitaallasten in de begroting 2014

	Investering	Kapitaallasten
Initieel krediet	€ 8.400.000	€ 588.000
Krediet 2e gymzaal	€ 862.000	€ 64.000
Oorspronkelijk beschikbaar	€ 9.262.000	€ 652.000
Werkelijk uitgegeven	€ 9.002.000	€ 608.000
Vershil	€ 260.000	€ 44.000

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de jaarlijkse lasten in de exploitatie lager uitvallen dan oorspronkelijk was aangenomen. Dit is het gevolg van het gerealiseerde BTW-voordeel.

Het uiteindelijke resultaat

De eerste oplevering van het gebouw vond plaats in augustus 2012, in oktober van dat jaar hebben beide scholen het gebouw betrokken en de officiële opening vond plaats op 31 januari 2013.

Nu dat het gebouw een klein jaar in gebruik is kan de conclusie worden getrokken dat de geformuleerde doelstellingen zijn behaald.

Architectonisch is het een markant gebouw geworden met het zeshoekig ontwerp. Uniek is de in het gebouw geïntegreerde kas, die een functie heeft in het lesprogramma van Focus, maar ook een rol speelt in het klimaatconcept. Door de situering van de praktijklokalen rondom een centrale hal op de begane grond, met de theorielokalen op de verdiepingen, is een grote onderwijskundige kwaliteit bereikt. Daarnaast springen de 2 NOC/NSF sportzalen op de 1e verdieping in het oog.

Ook qua duurzaamheid scoort het gebouw zeer goed. Het compacte gebouw heeft een zeer hoge isolatiewaarde van de schil, waardoor het energieverbruik laag is. De resterende gebouwgebonden energievraag wordt opgewekt door de wko-installatie, de houtpalletketel en ca. 1000 m² (672 stuks) zonnepanelen. Hierdoor is het gebouw daadwerkelijk energie-neutraal, oftewel een EPC van 0. Focus is daarmee één van de eerste energieneutrale scholen van Nederland. Het zonnedak is het grootste van de provincie.

Voor leerlingen en docenten is vooral van belang dat er een geavanceerd klimaatsysteem is ingebouwd, waardoor er sprake is van een uitstekend binnenklimaat met hoog comfort.

Uiteraard heeft elke gebouw, en zeker een technologisch hoogstaand gebouw, een periode nodig waarin de gebruikers moeten wennen aan het nieuwe gebouw en de installaties moeten worden ingeregeld. Maar inmiddels zijn de gebruikers gewend aan het gebouw en doen de installaties waarvoor ze bedoeld zijn. De komende jaren zal moeten blijken hoe de energiebalans in de stabiele situatie zal zijn, of de energieneutraliteit op gebouwniveau in stand blijft of dat misschien zelfs sprake zal zijn van een energieleverend gebouw. Uiteraard zal dit goed gemonitord worden, om daarmee van het project Focus te kunnen leren naar de toekomst toe.

De conclusie

De conclusie is dat de in het project geformuleerde doelen dankzij grote inzet, inventiviteit en betrokkenheid vanuit zowel de scholen als de gemeente zijn gerealiseerd binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders. Er is een op alle fronten kwalitatief hoogstaand gebouw neergezet vanuit een beschikbaar gesteld normbudget en tegen lagere lasten dan vooraf ingerekend. Dat

resultaat zou niet bereikt zijn geworden als er was gedacht vanuit bestaande denkpatronen en structuren. De stap die we daarmee hebben gezet in kennisniveau en innovatievermogen bij de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed is een belangrijke nevenopbrengst van het project Focus.

Voorstel / besluit:

Het voorstel luidt:

1. Akkoord gaan met de gepresenteerde rekening en verantwoording van het project Focus;
2. Overgaan tot het afsluiten van het betreffende krediet P658 Huygens College/Polsstok.

Oplossingsrichtingen

n.v.t.

Juridische gevolgen

n.v.t.

Communicatie

n.v.t.

Monitoring/evaluatie

n.v.t.

Samenvatting

Nu dat het project Focus is afgerond, kan de balans worden opgemaakt van het eindresultaat en de financiële consequenties. De eindconclusie is dat er een in alle opzichten kwalitatief hoogstaand gebouw is gerealiseerd tegen lager lasten dan vooraf ingeraamd.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Maatschappelijke Ontwikkeling d.d. 9 december 2013

RB2013183 afsluiten krediet Focus:

Bespreekstuk



Voor	Allen
Tegen	-

Nr.: RB2013183

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 november 2013;

gelet op het advies van de commissie Maatschappelijke ontwikkeling d.d. 9 december 2013;

b e s l u i t

1. Akkoord te gaan met de gepresenteerde rekening en verantwoording van het project Focus;
2. Over te gaan tot het afsluiten van het betreffende krediet P.658 Huygens College/Polsstok.

Heerhugowaard, 17 december 2013

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,