



Agendanr.: 9
Voorstelnr.: RB2017008
Onderwerp: aanvullend voorstel nieuwbouw Huygens College
Programma: Programma 2, Stedelijk beheer en duurzaam samenleven

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 7 maart 2017

Probleemstelling

Uit de aanbesteding van de vervangende nieuwbouw van het Huygens College is naar voren gekomen dat het huidige op grond van de overeenkomst beschikbare budget niet toereikend is om een duurzaam gebouw van goede kwaliteit te realiseren. Gelet op de stijgende rente en de aantrekkende bouwmarkt is er de noodzaak om op zo kort mogelijke termijn tot aanvullende besluitvorming te komen. Met schoolbestuur SOVON is overeenstemming bereikt over het benodigde extra budget en de verdeling daarvan tussen gemeente en SOVON. Tevens heeft nadere afstemming plaats gevonden over de opname van de lening in het kader van schatkistbankieren. De nadere afspraken worden vastgelegd in een addendum bij de overeenkomst. U wordt gevraagd in te stemmen met het addendum en met het dekkingsvoorstel voor het aanvullend budget.

Inleiding / bestuurlijke achtergrond

Op 22 november is uw raad akkoord gegaan met de overeenkomst met SOVON betreffende de financiering van de nieuwbouw (bijlage 1: Bij16-472).

In de uitvoering van de nieuwbouw van het Huygens College is een knelpunt en hieruit voortvloeiende vertraging ontstaan. We hebben u hierover op 31 januari jl. geïnformeerd met memo INT17-0497 (bijlage 2). Het knelpunt is gelegen in het budget dat beschikbaar is voor de nieuwbouw. Reeds bij de behandeling van het initiële raadsvoorstel (bijlage 3: RB2016096) in de commissie MO op 3 november jl. hebben wij, naar aanleiding van een door SOVON aangeleverde kostencalculatie, aangegeven dat dit probleem zich mogelijk voor zou kunnen doen. U heeft er toen, op goede gronden, voor gekozen om niet op voorhand meer budget beschikbaar te stellen, maar af te wachten welke informatie er uit de aanbesteding naar voren zou komen. Indien daaruit hetzelfde zou blijken verwachtte u een aanvullend voorstel van onze kant.

In de aanbestedingsprocedure is vervolgens een individuele inlichtingendialoog ingebouwd om informatie te verkrijgen van de geselecteerde partijen ten aanzien van de opgave. Daarin hebben alle partijen aangegeven dat het budget onvoldoende is om aan de vraagspecificatie voor de nieuwbouw te voldoen en dat zij zich terugtrekken uit het proces, tenzij er een aanpassing komt van het beschikbare budget, de vraagspecificatie of een combinatie van beide. Met het terugtrekken van de partijen zou de aanbesteding mislukt zijn. Aan de aannemers is aangegeven dat het proces tijdelijk wordt stopgezet in afwachting van te nemen maatregelen.

Intussen stijgt de rente en trekt de bouwmarkt meer en meer aan. Om niet telkens achter de feiten aan te lopen is het noodzakelijk om tot snelle aanvullende besluitvorming te komen.

Oplossingsrichtingen

In theorie zou een oplossingsrichting kunnen zijn om de aanbesteding af te blazen, waarmee er voorlopig geen nieuw schoolgebouw voor het Huygens College komt. Daarmee zouden we echter niet voldoen aan de grote wens van uw raad om z.s.m. een duurzaam schoolgebouw voor het Huygens College te realiseren. Bovendien zou zo'n beslissing, gelet op de huidige staat van het gebouw in het algemeen en die van de begane grondvloer in het bijzonder, niet verantwoord zijn.

We zijn dan ook met de SOVON in gesprek gegaan om een oplossing voor het knelpunt te bewerkstelligen. Die hebben we met elkaar gevonden. Allereerst is duidelijk geworden dat er extra

geld nodig is om tot een succesvolle aanbesteding te komen. We zijn met SOVON overeengekomen dat er een extra budget komt van € 1,4 miljoen inclusief btw. Dat ligt in lijn met de uitkomst van de genoemde kostencalculatie (zie onder 'inleiding') en met het bedrag dat door de aannemende partijen is genoemd als extra benodigd budget. Over de verdeling daarvan is overeenstemming bereikt in een extra bedrag voor ons van € 1 miljoen en voor SOVON van € 400.000.

Daarnaast past SOVON de vraagspecificatie zodanig aan dat verwacht mag worden dat met dit budget de nieuwe school kan worden gebouwd, zonder op essentiële onderdelen op kwaliteit in te boeten. In de inlichtingendialoog zijn daar door de aannemende partijen concrete suggesties voor gedaan. Aan SOVON is expliciet duidelijk gemaakt dat er verder geen bijdrage van gemeente Heerhugowaard te verwachten valt en dat het nu aan SOVON is om de verantwoordelijkheid als bouwheer in te vullen. De nadere afspraken worden vastgelegd in een addendum bij de overeenkomst.

We denken dat met dit totaalpakket een goede balans is gevonden tussen de wettelijke verantwoordelijkheid van ons als gemeente voor onderwijshuisvesting aan de ene kant en aan hetgeen we mogen verwachten van SOVON als bouwheer met een eigen bijdrage in een duurzaam schoolgebouw met relatief lage exploitatielasten aan de andere kant. Daarbij de volgende kanttekeningen:

- SOVON haalt de ontworpen terreininrichting uit de opdracht aan de aannemer. In plaats daarvan wordt nu een zeer sobere basis-terreininrichting gebudgetteerd en kijkt men na realisatie van het gebouw of er nog budget kan worden gevonden om toch het oorspronkelijke ontwerp voor het terrein te realiseren. In dat geval zal men het verschil van € 125.000 zelf moeten bijleggen;
- De aanschaf van de nieuwe inventaris in het gebouw ter grootte van € 375.000 zit niet in het bouwbudget en komt geheel voor rekening van SOVON;
- Uit recent contact met het ministerie van Financiën is duidelijk geworden dat de lening kan worden opgenomen in tranches, zonder dat daarmee renteonzekerheid ontstaat. Daarbij betalen we slechte rente over het opgenomen bedrag. Hierdoor ontstaat een financieel voordeel over de jaren 2017 en 2018 van € 500.000 tot € 600.000 per jaar (afhankelijk van het uiteindelijk vastgestelde rentepercentage). Met SOVON is afgesproken dat we deze mogelijkheid gaan benutten. Dat vereist een lichte technische aanpassing van de overeenkomst die eveneens in het addendum wordt vastgelegd;
- In het ontwerp van de nieuwe school wordt bouwkundig rekening gehouden met een eventuele uitbreiding op het dak (vierde bouwlaag). Daarmee zijn iets hogere constructieve kosten gemoeid (ca. € 50.000). Indien de noodzaak voor uitbreiding zich in de toekomst zou voordoen is die minder kostbaar en met een minder grondbeslag dan een horizontale uitbreiding. De besparing bedraagt ca. € 200,- per m² bruto vloer oppervlakte. Een extra bouwlaag op de vleugel parallel aan de Zuidtangent van 2000 m² levert daarmee een besparing op van € 400.000 in de directe bouwkosten.

Tijdpad

In verband met de vertraging in de besluitvorming en het aanbestedingsproces gaan we er van uit dat het nieuwe schoolgebouw uiterlijk een schooljaar later, d.w.z. per 1 augustus 2019 of zoveel eerder als mogelijk, in gebruik kan worden genomen.

Juridische gevolgen:

De aanvullende afspraken worden vastgelegd in een addendum bij de overeenkomst (bijlage Bij17-044). U wordt gevraagd om in te stemmen met het addendum.

Door SOVON is (in afstemming met ons) een Europese aanbesteding gestart om het ontwerp en de bouw van de school aan te besteden.

Financiële gevolgen:

Zoals in de overeenkomst is vastgelegd sluit SOVON een lening af bij het ministerie (schatkistbankieren, 30 jaar rentevast) ter grootte van de door ons beschikbaar gestelde middelen voor de nieuwbouw van het Huygens College aan de Bergmolen én de boekwaarde van de gebouwen aan de Umbriëllaan. Totaal ging het om een bedrag van € 17.956.763,- Met het aanvullend bedrag van € 1 miljoen komt het totaal bedrag van de lening in beginsel op € 18.956.763,-. Ook de gemeentelijke garantstelling, noodzakelijk om de lening van het ministerie te verkrijgen, dient hierop te worden aangepast.

We kijken daarnaast of het wellicht financieel aantrekkelijker is voor de gemeente om het financieel voordeel van een lening die wordt uitgekeerd in tranches geheel of gedeeltelijk rechtstreeks uit te keren aan SOVON, waardoor het leenbedrag bij het ministerie minder hoeft te worden verhoogd. Indien dat het geval is zal de garantstelling van ons aan SOVON uiteraard navenant lager zijn. De verhoging van de gemeentegarantie naar het bedrag van € 18.956.763,- dient dan ook als maximum te worden gezien.

De lasten van de lening worden door ons één op één vergoed aan SOVON. Daarmee zijn onze lasten pas volledig duidelijk als de offerte voor de lening door het ministerie is afgegeven en daarmee het te hanteren rentepercentage bekend is. Zoals we in INT17-0497 hebben aangegeven is voor het initiële bedrag van € 17.956.763,- inmiddels de procedure voor de aanvraag van de lening in werking gesteld. Zodra de offerte voor de lening binnen is zal dus bekend zijn welke lasten samenhangen met het initiële leenbedrag.

In raadsvoorstel RB2016096 is een overzicht gepresenteerd van de te verwachten lasten (bij een bandbreedte van de rente) afgezet tegen de beschikbare middelen ten behoeve van de dekking. Daaruit kwam een positief beeld naar voren: de beschikbare middelen waren, gelet op het toen geldende rentepercentage bij schatkistbankieren, ruim voldoende om de te verwachten lasten te dekken. De rente lag toen op een niveau van ca. 0,55%. Inmiddels is de rente de afgelopen maanden flink gestegen tot een niveau van ca. 1,2% nu, met de aantekening dat er sprake is van grote fluctuaties.

De vraag doet zich nu voor of de lasten van het nieuwe (maximale) leenbedrag van € 18.956.763 gedekt zullen kunnen worden uit de beschikbare middelen. In de tabel hieronder wordt weergegeven bij welk rentepercentage de beschikbare middelen in het eerste jaar precies voldoende zijn om de lasten af te dekken.

Beschikbare middelen:

Voorjaarsnota 2016		€ 400.000
Vrijvallende afschrijvingslasten	Huygens College Bergmolen 13 (met ingang 2019)	€ 16.723
	Umbriellaan 1-3 en 6	€ 307.983
Vrijvallende rentecomponent	Uitgaande van 2% rente bij het m.i.v. 2017 in te voeren omslagstelsel	€ 147.135
Totaal		€ 871.841

Lasten:

	Bij rente 1,265%
Jaar 1	€ 871.695
Jaar 30	€ 639.886
Gemiddeld	€ 755.790

Bij een rentepercentage van 1,265% wordt er in het eerste jaar een evenwicht bereikt tussen de beschikbare middelen en de lasten van de lening van € 18.956.763,-. Bij elke 0,1% dat de rente hoger uitkomt, vallen de lasten ruimt € 12.000 hoger uit.

Uiteraard nemen de lasten in de loop van de jaren af i.v.m. de lineaire afschrijvingsystematiek. Ten aanzien van het bedrag van € 400.000 uit de Voorjaarsnota 2016 is al aangegeven dat dit bedrag nog niet in zijn geheel in 2017 nodig zal zijn en daarmee een eenmalig voordeel oplevert. Indien dit direct aan SOVON wordt uitgekeerd, wordt het leenbedrag lager en is de kans ook groter dat de lasten kunnen worden gedekt uit de beschikbare middelen.

Omdat de rente nog onbekend is en op voorhand dus niet is aan te geven of de lasten binnen de beschikbare middelen blijven, dient dekking te worden aangegeven voor het geval de rente boven de kritische grens uitkomt.

We stellen u voor om voor een eventueel extra benodigd budget in eerste instantie dekking te vinden binnen de bestaande budgetten. Indien mocht blijken dat het verschil als gevolg van de renteontwikkeling groter dan € 50.000 is zullen we hiervoor bij u terug komen met een aanvullend voorstel. Daarnaast zullen wij u uiteraard over de ontwikkelingen blijven informeren.

Voor uw vergelijking benoemen wij nogmaals de gemeentelijke lasten indien de nieuwbouw op de traditionele wijze zou zijn gefinancierd. De last van de financiering van de investering in de nieuwbouw

van € 11,6 miljoen op de traditionele manier (€ 618.666) plus de huidige lasten van afschrijving en rente van de bestaande gebouwen (bij een rentepercentage van 2% € 392.361) zou bij elkaar een last in jaar 1 van € 1.011.027 opleveren. Duidelijk is dat de voorgestelde wijze van financiering, indien de rente schatkistbankieren niet extreem door gaat stijgen, nog steeds een goedkoper alternatief is.

Naast het mogelijke voordeel in structurele lasten tijdens de looptijd van 30 jaar is het voordeel van de overeenkomst dat we na 32 jaar geen lasten meer hebben (de aflossing in 30 jaar begint nadat de laatste tranche is opgenomen), terwijl volgens de reguliere interne systematiek het gebouw pas in 40 jaar zou zijn afgeschreven.

Sociaal/Economisch/Fysiek Domein:

Zie RB2016096.

Duurzaamheidsbeleid:

Zie RB2016096.

Communicatie:

Na de commissievergadering op 3 november is de buurt geïnformeerd over de plannen. De reacties waren overwegend positief, met vragen over de veiligheid tijdens de bouw en de bestemming van de strook grond dat na sloop van het huidige gebouw vrijkomt.

Zodra het ontwerp na gunning verder is uitgewerkt zal een nieuwe informatiebijeenkomst worden georganiseerd.

Monitoring/Evaluatie

Niet van toepassing.

Samenvatting

Uit de aanbesteding van de vervangende nieuwbouw van het Huygens College is naar voren gekomen dat het beschikbare budget niet toereikend is om een duurzaam gebouw van goede kwaliteit te realiseren. Er moet snel gehandeld worden omdat de rente oploopt en de bouwmarkt aantrekt. Met schoolbestuur SOVON is overeenstemming bereikt over een extra budget van € 1,4 miljoen in een verdeling van € 1 miljoen voor ons en € 400.000 voor SOVON. Daarnaast past SOVON de vraagspecificatie aan zodanig dat het schoolgebouw met de nu beschikbare middelen gebouwd kan worden.

De gemeentelijke garantstelling dient te worden verhoogd naar een nieuw maximaal leenbedrag van € 18.956.763.

Indien de gemeentelijke lasten uitkomen boven het nu beschikbare bedrag zullen deze in eerste instantie worden gedekt binnen bestaande budgetten. Bij een afwijking met een financieel effect groter dan € 50.000 zal het college een dekkingsvoorstel aan de raad voorleggen.

Voorstel / besluit:

1. Akkoord gaan met het voorgelegde addendum bij de overeenkomst met SOVON;
2. De garantstelling ten behoeve van de financiering van de nieuwbouw en het overnemen van de boekwaardes van de twee bestaande schoolgebouwen van SOVON aan de Umbriëllaan met € 1,0 miljoen verhogen naar maximaal € 18.956.763;
3. De eventuele extra gemeentelijke lasten in eerste instantie afdekken binnen de bestaande budgetten. Bij een verschil groter dan € 50.000 als gevolg van een nadelige renteontwikkeling legt het college een aanvullend voorstel ter dekking voor aan de raad.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
INT17-0497	Actieve raadsinformatie over stand van zaken nieuwbouw Huygens College
Bij16-472	Overeenkomst doordecentralisatie SOVON
RB2016096	Voorstel overeenkomst SOVON in kader nieuwbouw Huygens College
Bij17-044	Addendum bij overeenkomst nieuwbouw Huygens College

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de wnd. secretaris,

de burgemeester,

Advies Raadsconvent d.d. 14 maart 2017

RB2017008 aanvullend voorstel nieuwbouw Huygens College :

Bespreekstuk



Voor	
Tegen	

Nr.: RB2017008

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 maart 2017;

gelet op het advies van het raadsconvent d.d. 14 maart 2017;

gelet op: Wet op het voortgezet onderwijs, artikelen 76b en 76v;

gelet op: Treasurystatuut artikel 5 lid 3.

b e s l u i t

1. Akkoord te gaan met het voorgelegde addendum bij de overeenkomst met SOVON;
2. De garantstelling ten behoeve van de financiering van de nieuwbouw en het overnemen van de boekwaardes van de twee bestaande schoolgebouwen van SOVON aan de Umbriëllaan met € 1,0 miljoen te verhogen naar maximaal € 18.956.763;
3. De eventuele extra gemeentelijke lasten in eerste instantie af te dekken binnen de bestaande budgetten. Bij een verschil groter dan € 50.000 als gevolg van een nadelige renteontwikkeling legt het college een aanvullend voorstel ter dekking voor aan de raad.

Heerhugowaard, 28 maart 2017

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,