

Raadsvoorstel

Nummer: 228348

Datum: 3 juni 2014

Hoort bij collegeadviesnummer: 228310

Datum raadsvergadering: 9 juli 2014

Portefeuillehouder: E. van Beurden

Onderwerp

MFC's / onderwijscentra Atlas en Atria

Voorgesteld besluit:

een investeringskrediet voor Atlas beschikbaar te stellen van € 7.821.000;

2. een investeringskrediet voor Atria beschikbaar te stellen € 6.006.000;
3. deze investeringen conform het in dit voorstel opgenomen dekkingsplan te dekken;
4. de begrotingswijziging met nr. 2014-1017 vast te stellen.

Kader

Samenwerkingsovereenkomst 2006 en Projectovereenkomst 2010, beiden gesloten tussen de gemeente Leusden, de Woningstichting Leusden en Voila.

De Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs gemeente Leusden 2003

Argumenten

De gemeente Leusden, de Woningstichting Leusden en Voila zijn in 2006 een inhoudelijk, financieel en juridisch kader overeen gekomen, gericht op het realiseren van drie MFC's. De essentie van het afsprakenkader komt neer op:

- De drie partijen ontwikkelen de MFC's in nauwe en intensieve samenwerking
- De exploitatie van de MFC's wordt voor eigen rekening en risico uitgevoerd door de WSL; de gemeente Leusden huurt ruimten voor maatschappelijke functies, onder andere voor onderwijs
- Voorafgaand aan de start van de bouw van elk van de MFC's wordt door partijen in gezamenlijkheid vastgesteld dat de exploitatie door de WSL (o.b.v. prognose) tenminste budgettair neutraal uitvoerbaar is:
 - Verevening tussen de drie MFC's is uitgangspunt
 - De gemeente Leusden stelt per MFC een incidenteel bedrag beschikbaar dat moet bijdragen aan de onrendabele top om voorcalculatorisch tot een sluitende exploitatie door de WSL te komen. De incidentele bijdragen zijn gerelateerd aan herontwikkeling van vrijvallende locaties en boekwaarden van de oude schoolgebouwen.

Antares is als eerste MFC op deze wijze ontwikkeld. In de Projectovereenkomst 2010 is het ontwikkelingsresultaat tussen partijen vastgelegd. De exploitatie prognose kende een budgettair neutrale uitkomst over een looptijd van 50 jaren.

Op basis van deze afspraken heeft de WSL Antares gebouwd en in exploitatie genomen.

In genoemde Projectovereenkomst 2010 is tevens het kader voor de ontwikkeling van Atlas en Atria geactualiseerd en opnieuw als afsprakenkader overeen gekomen. Op basis daarvan is de ontwikkeling van Atlas en Atria gestart.

Tijdens de duur van de ontwikkeling van Atlas en Atria had de WSL ervaring opgedaan met de feitelijke exploitatie van MFC Antares en heeft te kennen gegeven dat de beoogde exploitatieresultaten niet werden gehaald. Die ervaring is aanleiding geweest dat de WSL en de gemeente veelvuldig en uitvoerig hebben overlegd over oplossingsmogelijkheden. In dat kader is onder andere de idee ontstaan om een Sportbedrijf op te richten waarmee onder



meer werd beoogd de bezetting van de sportzaal in Antares te verhogen. Hierover zal uw raad separaat een voorstel worden voorgelegd.

Voortgaan op de ingeslagen weg zou ertoe leiden dat de gemeentelijke bijdrage om bij Atlas en Atria tot een sluitende exploitatie (prognose) te komen aanzienlijk zouden moeten worden verhoogd. De WSL heeft gemeend de tegenvallende ervaringen met de exploitatie van Antares te moeten vertalen naar Atlas en Atria.

Gelijktijdig voltrokken zich nog enkele ontwikkelingen:

- De gemeentelijke leerlingenprognose reduceerde zodanig dat het aantal schoollokalen moest worden teruggebracht van 22 naar 18 voor Atlas en van 30 naar 16 voor Atria
- De woningcorporaties werden van rijkswege gehouden zich te beperken tot de kerntaak het huisvesten van de doelgroep in de sociale huursector
- De economische en bouwcrisis voltrok zich met als bijzonder bijverschijnsel dat de gemeente aanzienlijk goedkoper kan financieren dan de WSL

Het zijn deze gezamenlijke ontwikkelingen die erin hebben geresulteerd dat de gemeente en de WSL hebben ingezet op een koers waarbij de exploitatie van Atlas en Atria niet door de WSL wordt uitgevoerd. Financiële analyses hebben uitgewezen dat met de huidige rentevoet de gemeente financieel voordeliger uit is dan met de afspraken die over Atlas en Atria nog zouden moeten worden gemaakt volgens het model dat is vastgelegd in de Projectovereenkomst 2010.

Het voeren van de exploitatie door de gemeente is met het zicht op de inmiddels door het parlement goedgekeurde wijziging van de wet op het primair onderwijs per 1 januari 2015 in een ander perspectief gekomen. Volgens deze wet zullen onderwijsorganisaties de volledige verantwoordelijkheid krijgen voor de exploitatie van onderwijsvoorzieningen met uitzondering van de financieringslasten van het eigendom en andere eigenaarslasten (zoals OZB en verzekeringen). Alle overige kosten zoals energielasten, klein en groot onderhoud e.d. komen voor rekening en risico van de onderwijsorganisaties. Ook het leegstandsrisico is voor de onderwijsorganisaties tenzij een gehele school wordt opgeheven. Gelet op de demografische prognoses lijkt het niet waarschijnlijk dat zich dat zal voordoen.

Voorts is van belang dat Voila heeft aangegeven dat zij ook als verhuurder van de ruimten voor kinderopvang (BSO) willen optreden. Ook Haal wenst voor kindvoorzieningen een extra lokaal te exploiteren waarbij het eigendom van het lokaal bij de gemeente blijft. Verder zet de gemeente in op de zorg voor de verhuur van de gymzalen door het nog op te richten Sportbedrijf. Zolang er nog geen sportbedrijf is, wordt uitgegaan van dezelfde rolname door de gemeente als bij de overige gemeentelijke gymzalen.

Verder heeft de WSL de gemeente erover geïnformeerd dat de WSL voornemens is de exploitatie van MFC Antares onder te brengen bij een externe partij die daarvoor beter is geëquipeerd dan de WSL zelf. Daartoe heeft de WSL de goedkeuring van de gemeente nodig. Gemeente, Voila en WSL zijn op dit moment in overleg daarover. De gemeente hanteert daarbij de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:

- Antares blijft gedurende 50 jaar voorzien in de huisvestingsbehoefte van maatschappelijke functies.
- Jegens de gemeente blijven de exploitatierisico's bij de WSL
- Het multifunctionele karakter en de inzet als accommodatie voor de buurt (Leusden zuid en Tabaksteeg) dient behouden te blijven

De WSL is initiatiefnemer voor het outsourcen van hun exploitatie. De gemeente en Voila volgen dit proces nauwlettend en zullen op basis van bovenstaande uitgangspunten hun voorwaarden stellen.

De WSL behoeft juridisch de goedkeuring van de gemeente alvorens zij de exploitatie aan derden kan overdragen. In dat kader heeft de gemeente in het overleg met de WSL ook de financiële aspecten aan de orde gesteld. De gemeente heeft een substantiële bijdrage geleverd in de investering van Antares. De WSL heeft daarbij ingebracht de kosten die de



WSL heeft gemaakt in de ontwikkeling van Atlas en Atria terwijl de WSL deze kosten niet meer kan terugverdienen uit een te voeren exploitatie. De gemeente zet er op in dat hierbij een voor de gemeente budgettair neutrale uitkomst is te bereiken.

Wij zullen uw raad over deze ontwikkeling blijven informeren.

Vanuit deze ontwikkelingen zet het college in op het ontbinden van de Samenwerkingsovereenkomst 2006 en de Projectovereenkomst 2010 tussen de gemeente Leusden en de Woningstichting Leusden en het inzetten op een exploitatie van Atlas en Atria door de gemeente en de onderwijsorganisaties.

Nadere uitwerking

Algemeen

Het wettelijke kader voor de huisvesting van het basisonderwijs is vastgelegd in de WPO (Wet op het primair onderwijs). Gemeenten hebben binnen dit wettelijke kader de zorgplicht om te voorzien in voldoende en adequate huisvesting (op het niveau van sober doch doelmatig) van de basisscholen en van de accommodaties voor bewegingsonderwijs binnen de eigen gemeentegrenzen. De wettelijke zorgplicht onderwijshuisvesting is uitwerkt in de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs gemeente Leusden 2003.

Omdat het niveau van sober doch doelmatig niet voldoende is om onderwijsorganisaties (ook onderwijskundig-functioneel) afdoende te faciliteren hebben VNG en PO-Raad het Kwaliteitskader huisvesting basisonderwijs ontwikkeld. Op 6 maart 2014 heeft de VNG rondom het Kwaliteitskader huisvesting basisonderwijs aangegeven:

“Aangezien de technische eisen (opgenomen in het Bouwbesluit) in de loop der jaren zijn aangescherpt, maar de prijsbijstellingssystematiek hier niet op is aangepast, schieten de normatieve bedragen tekort. Daar komen nog bij de kosten van gebouwgebruik en de beleving, waarvoor in het Kwaliteitskader criteria zijn geformuleerd. De financiële doorrekening van het Kwaliteitskader bevestigt dat er voor de (ver)bouw van onderwijsvoorzieningen (als onderdeel van de zorgplicht van gemeenten) meer geld nodig is dan de normatieve vergoedingen waarmee gemeenten sinds 1997 rekening moeten houden”.

Voor het lokale kwaliteitsniveau wordt uitgegaan van het Programma van Eisen Frisse Scholen B. Dit Programma is de leidraad voor opdrachtgevers van nieuw- en verbouw van scholen bij het realiseren van Frisse Scholen. In het PvE zijn prestatie-eisen vastgelegd voor een gezonde, comfortabele en energiezuinige leeromgeving. Voor de thema's energie, luchtkwaliteit, thermisch comfort, visueel comfort en akoestisch comfort zijn 3 verschillende ambitieniveaus vastgelegd. Bij klasse C is uitgegaan van de minimaal wettelijke eisen. Bij de klassen B en A is uitgegaan van hogere eisen, resulterend in goede tot zeer goede eindkwaliteit.

Om lokaal elementaire bouwkundige kwaliteit te realiseren bij (ver)bouw van onderwijsaccommodaties wordt ingezet op het niveau Frisse Scholen B, waardoor de zorgplicht onderwijshuisvesting wordt vertaald in een goede eindkwaliteit.

Wij stellen u voor om deze norm toe te passen bij de realisering van Atria en Atlas. Voor de dekking van de kosten verwijzen wij u naar de paragraaf financiën.



Atlas

De urgentie van de bouw van Atlas is erin gelegen dat de ingebruikname moet kunnen plaatsvinden uiterlijk op de einddatum waarop de huidige scholen (De Brink, De Rossenberg en De Kleine Beer) ontruimt moeten zijn omdat de kwaliteit van de gebouwen vanaf dat moment niet meer verantwoord is. Die datum ligt op 1 augustus 2017.

De ontwikkeling en realisatie van Atlas maakt deel uit van het afsprakenkader dat voor de Biezenkamp is overeengekomen tussen de gemeente Leusden, Heijmans (voorheen ProperStok) en de Woningstichting Leusden (en formeel ook Beweging 3.0). In dat afsprakenkader is vastgelegd dat de WSL en Heijmans gezamenlijk de rechten en plichten hebben voor het realiseren van het deelgebied waarin het MFC is geprojecteerd. Daarmee is de ontwikkeling en realisatie van MFC Atlas een afgeleide van de effectuering van deze rechten en plichten. Teneinde deze afhankelijkheid het hoofd te kunnen bieden en tijdig met de bouw van het MFC Atlas te kunnen starten wordt aan uw raad separaat maar wel gelijktijdig een voorstel voorgelegd onder de titel "Financieringsconstructie Biezenkamp; grondrouting MFC Atlas".

Op basis van het gestelde in bedoeld separaat voorstel is duidelijk dat de WSL de ontwikkeling van MFC Atlas heeft opgepakt, waarbij het MFC deel uitmaakt van een complex waarin ook 38 sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

Vanuit de combinatie van het gegeven dat de WSL een complex ontwikkelt en realiseert bestaande uit 38 woningen en het MFC en het gegeven dat de gemeente het MFC gaat exploiteren is de volgende oplossing ontstaan:

- De WSL ontwikkelt het complex met 38 woningen en MFC Atlas
- De gemeente gaat het MFC (tezamen met de onderwijsorganisaties) exploiteren
- Nadat de WSL het MFC heeft gerealiseerd koopt de gemeente het MFC van de WSL i.c. koopt het appartementsrecht MFC uit het complex

Daartoe sluiten de gemeente en WSL een turnkey-overeenkomst. In bijlage 1 bij dit raadsvoorstel is de koopsom i.c. het budget voor het MFC gespecificeerd. Dit budget vormt thans de kredietaanvraag.

Atlas omvat een drietal scholen met welzijns- en buurtfuncties, een gymzaal en BSO ruimten voor Haal en Voila. Beide onderwijsorganisaties gaan deze ruimten zelf exploiteren. Binnen de genormeerde bekostigingssystematiek van het onderwijs ("verordening voorziening huisvesting onderwijs gemeente Leusden 2003") is wel financiële ruimte aanwezig voor onderwijsvoorzieningen en de gymzaal, maar niet voor BSO ruimten. Met Voila en Haal zullen daarom huurovereenkomsten worden aangaan voor 40 jaar die voor die periode voor de gemeente tenminste kostendekkend zal zijn.

Zoals aangegeven onder "algemeen" wordt ingezet op een eindkwaliteit op het niveau Frisse Scholen B. Daarvoor is het noodzakelijk dat de huidige normvergoeding wordt opgehoogd. Voor Atlas kan deze extra vergoeding worden verkregen uit een ISV-subsidie die de provincie heeft toegezegd.

Daarnaast zijn nog aanvullende duurzaamheidsmaatregelen voorzien in Atlas. Dit betreft maatregelen die kunnen worden terugverdiend in een reductie op de exploitatielasten. De gemeente en de onderwijsorganisaties zullen daarover een duurzaamheidsovereenkomst sluiten die voor de gemeente budgettair neutraal zal zijn.

De start van de bouw is voorzien nog in dit jaar. Dat is ook nodig in verband met één van de condities waaronder de ISV-subsidie beschikbaar is gesteld. De oplevering van het MFC is gepland voor de zomer 2017.



Atria

De drie huidige scholen in Alandsbeek / de Wetering, De Vallei, de Bongerd en de Klimrakker, zullen als gevolg van krimp, nog onder voorbehoud van de instemming van de medezeggenschapsraden van de scholen, samengaan tot twee scholen en worden gehuisvest in Atria.

De urgentie van de bouw van Atria is net als bij Atlas erin gelegen dat de ingebruikname moet kunnen plaatsvinden uiterlijk op de einddatum waarop de huidige scholen ontruimd moeten zijn vanwege de slechte staat waarin deze gebouwen verkeren. Atria zal ook uiterlijk op 1 augustus 2017 in gebruik genomen moeten kunnen worden.

Voila treedt op als bouwheer voor Atria overeenkomstig de “verordening voorziening huisvesting onderwijs gemeente Leusden 2003”.

Voila ontwikkelt en realiseert de opstal van het MFC, bestaande uit twee scholen, een BSO ruimte en een gymzaal. De gemeente draagt zorg voor bouwrijpe grond (incl. de sloop van de staande scholen) en de aanleg van de ontsluiting, de parkeervoorzieningen en andere infrastructurele maatregelen.

Atria wordt evenals Atlas gerealiseerd in de kwaliteit Frisse Scholen B en ook met aanvullende duurzaamheidsmaatregel, waarvan de investeringskosten kunnen worden terugverdiend uit de exploitatie. In tegenstelling tot Atlas is er voor Frisse Scholen B in Atria geen ISV of andere subsidie beschikbaar. Daarvoor zal de gemeente budget beschikbaar moeten stellen

In bijlage 1 en 2 zijn de budgetten voor het MFC resp. het openbaar gebied gespecificeerd. Deze budgetten vormen thans de kredietaanvragen.

Vooruitlopend op dit raadsvoorstel zijn de onderlinge afspraken tussen de gemeente en Voila over het bouwheerschap vastgelegd in een afsprakenbrief . Deze afsprakenbrief is opgenomen als bijlage 3.

De start van de bouw is voorzien begin 2015 en de oplevering van Atria is gepland in augustus 2016.

Bijzonderheden voor Atlas en Atria

Ten aanzien van de multifunctionaliteit van Atlas en Atria willen wij benadrukken dat naast het specifieke onderwijsdomein zoals de klaslokalen, in beide MFC's voldoende multifunctionele ruimte beschikbaar is voor welzijnsactiviteiten. Hiernaast biedt -al dan niet gekoppeld met de ruimte van de Kind-organisaties- deze multifunctionele ruimte mogelijkheden om in te spelen op nieuwe onderwijskundige ontwikkelingen zoals de doorontwikkeling van onderwijsorganisaties naar Integraal Kind Centrum en Passend Onderwijs. Uitgangspunt hierbij is dat de samenwerkingspartners in de MFC's door goede afspraken de multifunctionele gebruiksmogelijkheden van de accommodaties zo optimaal mogelijk benutten.

Verder willen wij opmerken dat het vervullen van het bouwheerschap door Voila en de exploitatie van de BSO ruimten door Voila en Haal zeer passend zijn in het gedachtengoed van 'de samenleving voorop'. Ook het dragen van de exploitatieverantwoordelijkheid voor de basisscholen, dat weliswaar is ingegeven door een wettelijke regeling, past hierin.

Tenslotte

Het besluit van de raad over het onderhavige voorstel is bepalend voor het college om de feitelijke overeenkomsten met de betrokken partijen Woningstichting Leusden, Voila en Haal te gaan sluiten. De gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden zijn daarbij voorwaardelijk. Het college zal u informeren over de totstandkoming van deze overeenkomsten en u op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet in voorkomende situatie de gelegenheid bieden wensen en bedenkingen ter kennis van ons college te brengen.



Milieu

Atlas en Atria worden gebouwd onder het predicaat 'frisse scholen B', dat wil zeggen dat er extra investeringen worden gepleegd ten aanzien van energiezuinigheid, luchtkwaliteit, thermisch comfort en akoestisch comfort.

Financiën

De financiële consequenties van dit voorstel laten zich onderverdelen in:

- het onderwijskundig deel basic
- het onderwijskundig deel kwaliteit zonder terugverdien
- het onderwijskundig deel kwaliteit met volledige terugverdien
- onrendabele kosten

Onderwijskundig deel basic

Op basis van de huidige verordening onderwijshuisvesting gelden de normbedragen zoals deze door de VNG worden gehanteerd. Op basis van deze normen kan voor het onderwijskundige deel van de beide te realiseren MFC's een totaal budget van € 9.111.000 beschikbaar worden gesteld. Het gaat dan om € 4.003.000 voor Atria/Alandsbeek (€ 4.303.000 -/- € 300.000 voorbereidingskrediet) en € 5.108.000 voor Atlas/Biezenkamp. De uit deze investering voortvloeiende kapitaallasten bedragen € 318.900 en kunnen ten laste worden gebracht van de reserve onderwijshuisvesting.

Onderwijskundig deel kwaliteit zonder terugverdien

Het streven is om een dusdanige kwaliteit in de onderwijsvoorzieningen te realiseren dat wordt voldaan aan de norm voor frisse scholen B. De VNG budget-normen zijn hiervoor niet toereikend.

Voor Atlas kan vanuit de toegekende ISV subsidie worden voorzien in het daartoe benodigde budget.

Voor Atria komt deze subsidie niet beschikbaar en zal een aanvullend krediet van € 671.000 beschikbaar moeten worden gesteld om frisse scholen B te kunnen realiseren. De reserve onderwijshuisvesting is doorgerekend op deze hogere normen en de toekomstig te plegen vervangende nieuwbouw ook in andere scholen. Daaruit is te concluderen dat deze hogere kapitaallasten vanuit de reserve kunnen worden opgevangen. De ruimte binnen de reserve is ontstaan doordat tot nu toe rekening werd gehouden met een jaarlijks oplopende aan de WSL te betalen huursom, waarvoor nu een lagere jaarlijks dalende kapitaallast in de plaats komt. Daar komt bij dat de gemeentelijke kapitaallast is gebaseerd op een lager rentepercentage dan het rentepercentage dat de WSL in de door de gemeente te betalen huursom had opgenomen. In de loop van dit jaar zullen wij de verordening aanpassen op het voorgenomen beleid rondom de gewenste kwaliteit van de schoolgebouwen. Voorgesteld wordt om vanuit de gemeente een krediet voor het onderwijskundig deel beschikbaar te stellen op basis van de norm voor frisse scholen B. Wij stellen u voor de daaruit voortvloeiende kapitaallasten van € 23.500 te dekken vanuit de reserve onderwijshuisvesting

De totale investering, te dekken vanuit de reserve onderwijs komt daarmee op € 9.782.000 (€ 4.674.000 voor Atria en € 5.108.000 voor Atlas).

Onderwijskundig deel kwaliteit met volledige terugverdien

Zoals verwoord in het voorstel voorzien de plannen voor Atlas en Atria in aanvullende voorzieningen waarvan de kosten uit de exploitatie door (en voor rekening en risico van) de onderwijsorganisaties zijn terug te verdienen. Dit betreft voorzieningen voor Voila (BSO, € 1.638.000), een extra lokaal voor Haal (€ 114.000) en duurzaamheids-maatregelen (€ 600.000). Voila en Haal zijn niet in staat om deze investeringen zelf te (laten) financieren. Financiering door de gemeente is mogelijk mits deze investeringen op termijn volledig



worden terugverdiend uit de exploitatie door Voila en Haal en via een huurvergoeding budgettair neutraal aan de gemeente wordt vergoed.

Voor de BSO faciliteiten geldt dat de van Voila en Haal te ontvangen vergoeding, na aftrek van de kosten voor het door Voila te plegen onderhoud, toereikend moeten zijn om de kapitaallasten te kunnen dekken. Voor zo ver deze vergoeding hoger ligt dan de kapitaallast, kan deze door de gemeente worden aangewend voor het versneld afschrijven van de boekwaarde. Dit biedt de mogelijkheid om na een periode van 10 jaar op basis van een lagere boekwaarde een lagere vergoeding te vragen waarmee het exploitatierisico voor de onderwijsorganisaties kan worden beperkt. Zo ligt de door Humanitas aan Voila te betalen huur in Atlas op € 94.300, terwijl de kapitaal-lasten voor dit deel op € 45.300 liggen. Het voordelig verschil ad € 49.000 -/- een door Voila te reserveren kostencomponent voor de exploitatielasten kan dan door de gemeente worden gebruikt voor het verlagen van de boekwaarde.

Voor de investeringen op het gebied van duurzaamheid geldt dat vooraf helder moet zijn dat deze zich via een verlaging van de exploitatielasten moeten terugverdienen.

Zoals eerder gesteld verbinden wij aan het al dan niet plegen van deze investeringen de nadrukkelijke voorwaarde dat met Voila en Haal contractueel wordt overeengekomen dat een kostendekkende vergoeding aan de gemeente wordt betaald. Op basis van een 40 jarige annuïteit bedraagt de door de gemeente te ontvangen kostendekkende vergoeding voor deze investeringen minimaal € 71.600 per jaar (€ 18.000 voor duurzaamheidsmaatregelen en € 54.000 voor extra ruimten Integrale Kind Centra en HAAL).

Onrendale kosten

Er zijn aan aantal kostencomponenten in dit voorstel opgenomen waarvoor in principe geen of slechts deels dekking binnen de begroting aanwezig is c.q. subsidie of een terugverdienmodel aanwezig is. Dit betreft zowel Atlas als Atria.

Atlas

➤ Grondkosten

Op basis van de overeengekomen waarde van de grond liggend onder het MFC deel zal de gemeente € 735.000 aan de WSL moeten betalen. Van dit bedrag kan € 89.000 gedekt worden uit de grondwaarde die via de huur wordt toegerekend aan de extra ruimtes voor Voila (BSO) en het extra lokaal voor Haal. Voor het resterende bedrag ad. € 646.000 is geen dekking in de begroting aanwezig.

Binnen de Grondexploitatie van de Biezenkamp is rekening gehouden met een incidentele bijdrage aan de WSL van € 1,2 miljoen voor het afdekken van de onrendabele top. Deze middelen zijn in de huidige situatie, waarbij de gemeente eigenaar wordt, niet meer nodig. Wij stellen u voor de grondkosten te dekken vanuit deze middelen.

➤ Stedebouwkundige eisen.

Als gevolg van de inpassing van het MFC in het MFC-complex met 38 woningen en de stedenbouwkundige eisen die ook de gemeente stelt ten aanzien van de Biezenkamp worden aanvullende kosten gemaakt. Het betreft hier een investering van € 165.000. Wij stellen u voor om de kapitaallasten die uit deze investering voortvloeien (€ 5.800) te dekken vanuit de onderwijsreserve.

Atria

➤ Infrastructurele voorzieningen:

De kosten voor de te treffen infrastructuurle voorzieningen rondom Atria worden begroot op € 882.000 (inclusief sloopkosten). In deze investering zit een bedrag van € 190.000 dat betrekking heeft op het onderwijskundig deel. Het gaat dan om de sloopkosten en het verleggen van nutsleidingen op het bouwterrein. De verordening huisvesting onderwijs geeft aan dat zo nodig een toeslag kan worden verleend voor deze kosten. Wij stellen u dan ook voor deze kosten ten laste te brengen van de reserve onderwijs.



Daarnaast zit er een bedrag van € 182.000 aan ontsluitingskosten Middenweg. Wij stellen u voor om deze kosten te dekken vanuit de reserve bovenwijkse voorzieningen. De dan nog resterende kosten kunnen voor een bedrag van € 360.000 worden gedekt vanuit de verwachte opbrengst herontwikkeling locatie de Klimrakker. Tot slot is binnen de reserve onderwijs rekening gehouden met een budget van € 150.000 voor onderwijskundige vernieuwingen in Alandsbeek. Deze investering wordt nu ingepast binnen het totale bouwkundige budget voor Atria, waarmee dit bedrag vrijvalt. Wij stellen u voor dit bedrag aan te wenden voor dekking van de kosten infrastructuur.

Kostendeckingsvoorstel

Op basis van het bovenstaande is het volgende kostendeckingsplan te maken:

Omschrijving	Inv.	Dekking Incid.	(bedragen x € 1.000)		
			Kaplast	dekking	tekort
Atria:					
Basis (gedekt vanuit reserve onderwijs)	4.003	-	140	-/-140	0
Kwaliteit zonder terugverdien	671	-	24	-/- 24	0
Kwaliteit met terugverdien (dekking huur/verg.)*	450	-	14	-/- 14	0
Overig (infrastructuur)	882	-	-	-	-
Overig (infrastructuur)	-	-/- 361	-	-	-
Dekking inc. herontwikkeling terrein Klimrakker	-	-/- 340	-	-	-
		-/- 181	-	-	-
Dekking inc. reserve onderwijs	-	-/- 882	178	-/- 178	0
Dekking inc. Fonds bovenwijken	6.006				
Sub-totaal Atria					
Atlas:					
Basis (gedekt vanuit reserve onderwijs)	5.108	-	179	-/-179	0
Kwaliteit met terugverdien (dekking huur/verg.)*	1.902	-	58	-/- 58	0
Overig	646	-/- 646	-	-	0
- Grond dekking Grex Biezenkamp	165	-	6	-/-6	
- Stedenbouwkundige aanpassingen	7.821	-/- 646	243	-/- 243	0
Sub-totaal Atlas					0

Finale kwijting WSL	p.m.	-	p.m.	p.m.	p.m.
Totaal	13.827	1.528	421	-/- 421	0

* De rendabele investeringslast is gebaseerd op een maximum. Over deze investering is een jaarlijkse

annuïteit berekend die via een vergoeding van de gebruikers wordt gedekt

De in dit overzicht opgenomen kapitaallasten en gebruiksvergoedingen betreffen bedragen op jaarbasis. Voor de bij de voorstel behorende begrotingswijziging 2014 geldt dat de werkelijke kapitaallasten in de begroting zullen worden geraamd op basis van het geldende waarderings- en afschrijvingsbeleid. Voor investeringen met een afschrijvingstermijn langer dan 10 jaar geldt daarbij activering met ingang van het jaar volgend op de ingebruikneming/ oplevering.

Voor een verdere specificatie van het kostendeckingsplan verwijzen wij u naar de bijlage 5

Risico's

- De risico's van leegstand in de MFC's zijn voor Voila en Haal. De vergoeding voor onderwijshuisvesting die de gemeente via de algemene uitkering wordt verkregen is voor 90% gebaseerd op het aantal jongeren < 20 jaar. Er ligt daarmee dus geen direct verband richting het aantal schoolgebouwen en de daaruit voortvloeiende



eigenaarslasten. Dat laat onverlet het risico op concernniveau dat de Algemene uitkering daalt naarmate het aantal jongeren < 20 binnen de gemeente af neemt.

- Gehanteerde rentepercentage voor kapitaallasten. Deze kan op langere termijn toenemen, waardoor de vergoedingen van de gebruikers op het rendabele deel niet meer opwegen tegen de hogere kapitaallasten;
- Hoewel wij insteken op budgettaire neutraliteit is er op dit moment nog geen duidelijkheid over de financiële gevolgen van het ontvlechten van de samenwerkingsovereenkomst MfC's tussen WSL en gemeenten. Mocht daarvoor een aanvullende bijdrage van de gemeente nodig zijn, dan hebben wij daarvoor in de begroting geen dekkingsmiddelen opgenomen;
- In de reserve onderwijshuisvesting zijn we vanaf 2015 uitgegaan van een korting van € 240.000 op de rijksbijdrage onderwijshuisvesting in verband met de doordecentralisatie van het groot onderhoud (€ 15 per vierkante meter). De werkelijke korting is nog niet bekend en kan nog voor een afwijking zorgen.

Fiscale paragraaf

De berekende investeringslasten van beide MfC's zijn inclusief btw. Deze btw op de aanschaf- en exploitatielasten kan voor het gedeelte dat toerekenbaar is aan het onderwijs niet in aftrek worden gebracht en komt ook niet in aanmerking voor een bijdrage uit het btw-compensatiefonds.

De sportzalen van het MFC worden gebruikt voor het bewegingsonderwijs en tegen betaling van een vergoeding, door derden (verenigingen ed.) Als de gemeente het MFC zelf exploiteert komt de btw op de bouw- en exploitatiekosten voor aftrek in aanmerking voor zover de sportzalen worden gebruikt door derden. Voor het gebruik voor bewegingsonderwijs bestaat geen recht op aftrek of compensatie.

Indien de gemeente overgaat tot het oprichten van een sportbedrijf (stichting, BV of NV) of gebruik gaat maken van een externe partij die de exploitatie van de sportzalen voor eigen rekening verzorgt, komt de btw voor de sportzalen geheel voor aftrek in aanmerking. De exploitant dient dan aan alle gebruikers, inclusief de gemeente of de onderwijsinstelling, een vergoeding in rekening te brengen. De gemeente dient de sportzalen dan met heffing van btw aan de exploitant te verhuren. Bij de verdere uitwerking van het nog op te richten sportbedrijf zullen wij hiermee rekening houden.

De financiële gevolgen van dit voorstel zijn verwerkt in de 17^e begrotingswijziging van de Algemene Dienst. Wij stellen u voor deze wijziging, welke voor u in het raadsdossier ter inzage is gelegd, vast te stellen.

Communicatie

Omdat het enige tijd stil is geweest rondom de MFC's, is het belangrijk belanghebbenden te informeren over de laatste stand van zaken, het proces en de planning en te zijner tijd het nieuwe ontwerp van gebouw en openbare ruimte. We informeren belanghebbenden tegelijkertijd met het collegebesluit via een nieuwsbrief. Na de zomer organiseren we informatiebijeenkomsten over het nieuwe ontwerp en inrichting van de openbare ruimte. Direct omwonenden van Atria worden persoonlijk geïnformeerd over de stand van zaken en de manier waarop hun eerder ingediende zienswijzen worden betrokken in het ontwerp.

BIJLAGE 1: Programma en budgetten Atlas en Atria

BIJLAGE 2: Kosten infrastructuur Atria

BIJLAGE 3: Afsprakenbrief Atria

BIJLAGE 4: Overzicht kostendekkingsplan MFC voorstel



Het college van de gemeente Leusden,

E.D. Luchtenburg
directeur-secretaris

mevrouw drs. A. Vermeulen
burgemeester



De raad van de gemeente Leusden;

gelezen het voorstel van het college d.d. 3 juni 2014, nummer: 228348

besluit:

1. een investeringskrediet voor Atlas beschikbaar te stellen van € 7.821.000;
2. een investeringskrediet voor Atria beschikbaar te stellen € 6.006.000;
3. deze investeringen conform het in dit voorstel opgenomen dekkingsplan te dekken;
4. de begrotingswijziging met nr. 2014-1017 vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente
Leusden in zijn besloten vergadering van 10 juli 2014



mevrouw mr. J.S.Y. Houtman
griffier



mevrouw drs. A. Vermeulen
voorzitter

